



STUDIO VALENTINI BASSETTI
CALABRIA E ASSOCIATI

Il nuovo superbonus 110% del decreto rilancio

Allo scopo di contrastare la crisi che ha colpito diversi settori a seguito dell'emergenza Covid-19, il D.L. 19 maggio 2020, n. 34, c.d. Decreto Rilancio, convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77, ha ampliato il già vasto ventaglio di agevolazioni fiscali spettanti per interventi di miglioramento sugli immobili, ritoccando, inoltre, la disciplina della cessione del credito e del c.d. sconto in fattura, opzioni alternative alla detrazione.

L'art. 119 del citato Decreto disciplina infatti il c.d. "Superbonus" edilizio, vale a dire una maxi detrazione d'imposta, pari al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 (30 giugno 2022, per gli IACP) per specifici lavori di riqualificazione energetica e adeguamento sismico degli edifici c.d. lavori "trainanti".

Sono considerati "trainati", vale a dire che permettono di avere il "superbonus" anche per i seguenti interventi realizzati congiuntamente a quelli definiti "trainanti":

- interventi di risparmio energetico, di cui all'art. 14, D.L. n. 63/2013;
- installazione di specifici impianti fotovoltaici e relativi accumulatori integrati;
- installazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici;
- installazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici.

Con il D.l. 6 agosto 2020, c.d. "Decreto efficienza energetica", sono stati stabiliti, oltre ai requisiti tecnici al fine del riconoscimento dell'agevolazione, anche i massimali di costo degli specifici interventi al fine di garantire la congruità rispetto alle spese sostenute.

Con due diversi Decreti del 6 agosto 2020, sono stati inoltre definiti il contenuto e le modalità di trasmissione dell'asseverazione dei requisiti per gli interventi di efficientamento energetico nonché di adozione delle misure antisismiche.

Alcune prime indicazioni in merito agli aspetti operativi della nuova detrazione e alla nuova disciplina della cessione del credito e sconto in fattura sono state fornite attraverso la "Guida al Superbonus del 110%" pubblicata il 24 luglio 2020 sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Successivamente l'Agenzia ha emanato la Circolare 8 agosto 2020, n. 24 con cui sono stati forniti i chiarimenti di carattere interpretativo necessari a definire l'ambito oggettivo, soggettivo, gli interventi agevolati e, in generale, gli adempimenti a carico degli operatori.

Con il Provvedimento 8 agosto 2020, sono state inoltre definite le modalità di opzione per la cessione del credito e per il c.d. sconto in fattura ai sensi dell'art. 121, D.L. n. 34/2020, da utilizzare come alternativa alla detrazione del 110% (oltre che alle detrazioni spettanti per alcuni specifici interventi di recupero edilizio, risparmio energetico, etc.).

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)
Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA
C.F. E P.IVA 02353240035
Tel/Fax 0321.992810
e-mail: info.no@studiobassociati.it



STUDIO VALENTINI BASSETTI
CALABRIA E ASSOCIATI

Interventi agevolabili

Il “superbonus” al 110% è riconosciuto per determinati interventi c.d. “trainanti” di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico ed altri c.d. “trainati” se eseguiti congiuntamente ai primi.

Ai fini dell’accesso alla detrazione, gli interventi di riqualificazione energetica, di cui ai commi 1 e 2, art. 119, D.L. n. 34/2020, devono:

- rispettare i requisiti minimi previsti dal D.I. 6 agosto 2020, c.d. “Decreto efficienza energetica”;
- assicurare nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6, art. 119, D.L. n. 34/2020 (installazione di pannelli solari fotovoltaici), il miglioramento di almeno due classi energetiche dell’edificio o delle unità immobiliari site in edifici plurifamiliari, che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno. Se ciò non è possibile, è richiesto il conseguimento della classe energetica più alta (attualmente la classe più elevata è la A4).

Il miglioramento di classe energetica deve essere dimostrato mediante l’attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all’articolo 6, D.Lgs n. 192/2005, prima e dopo l’intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Per gli interventi sulle singole unità immobiliari diverse da quelle appartenenti ad edifici plurifamiliari, il miglioramento delle classi energetiche deve quindi riferirsi all’intero edificio.

Si segnala che nel rispetto dei suddetti requisiti minimi sono ammessi all’agevolazione anche gli interventi di riqualificazione energetica (sia “trainanti” che eseguiti congiuntamente, comma 1 e comma 2, art. 119), che prevedano opere di demolizione e ricostruzione (lettera d), comma 1, art. 3, D.P.R. n. 380/2001).

Interventi “trainanti”

Interventi di riqualificazione energetica “trainanti”

Il comma 1, art. 119, D.L. n. 34/2020 prevede che la detrazione del 110% sia riconosciuta per determinati interventi di riqualificazione energetica eseguiti autonomamente, c.d. “trainanti”, entro specifici limiti di spesa che, tuttavia, potrebbero risultare ridotti in ragione dell’applicazione dei massimali di costo stabiliti dal D.I. 6 agosto 2020.

a) Interventi di isolamento termico

Sono agevolabili gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (sono quindi compresi gli interventi di isolamento del tetto e delle coperture) che interessano l’involucro dell’edificio con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda:

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)
Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA
C.F. E P.IVA 02353240035
Tel/Fax 0321.992810
e-mail: info.no@studiovbassociati.it



STUDIO VALENTINI BASSETTI
CALABRIA E ASSOCIATI

- dell'edificio (inteso come unità unifamiliare o condominio) o
- dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

La maxi detrazione va calcolata su un importo massimo di spesa che varia a seconda delle unità abitative che compongono l'edificio oggetto di intervento:

- € 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- € 40.000 moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio composto da due a otto unità;
- € 30.000 moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio composto da più di otto unità abitative.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al Decreto 11 ottobre 2017 riguardante criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici.

b) Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti su parti comuni

Rientrano tra gli interventi "trainanti" quelli eseguiti sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati ad alta efficienza per:

- il riscaldamento,
- il raffrescamento o
- la fornitura di acqua calda sanitaria

a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, e a pompa di calore.

Tra gli impianti ammessi al beneficio sono compresi quelli ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (per cui l'art. 119 in esame ha previsto una specifica disciplina), ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari.

Solo per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione (n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015) sono agevolabili anche gli interventi di allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti dall'art. 2, comma 2, lettera tt), D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102.

La detrazione è ammessa su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- € 20.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)
Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA
C.F. E P.IVA 02353240035
Tel/Fax 0321.992810
e-mail: info.no@studiobassociati.it



STUDIO VALENTINI BASSETTI
CALABRIA E ASSOCIATI

- € 15.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

La Circolare n. 24/2020 chiarisce che sono agevolabili anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito nonché alla sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, con marcatura CE.

c) Sostituzione di impianti di climatizzazione su edifici unifamiliari e plurifamiliari

E' intervento "trainante" anche la sostituzione di impianti di climatizzazione con impianti ad alta efficienza su:

- edifici unifamiliari o

- unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Si tratta di interventi di sostituzione dell'impianto esistente con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, a pompa di calore, compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari.

Sono ammessi al beneficio anche la sostituzione dell'impianto esistente con:

- caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al Decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, esclusivamente per immobili siti in aree non metanizzate in comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla Direttiva 2008/50/CE;

- l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), D.Lgs. n. 102/2014, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a € 30.000, per singola unità immobiliare; sono ammesse anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Interventi di adozione di misure antisismiche "trainanti"

Il comma 4, art. 119, D.L. n. 34/2020, prevede che sono interventi "trainanti", ammessi alla detrazione del 110% anche se realizzati autonomamente, quelli finalizzati alla riduzione del rischio sismico (c.d.

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)

Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA

C.F. E P.IVA 02353240035

Tel/Fax 0321.992810

e-mail: info.no@studiobassociati.it



STUDIO VALENTINI BASSETTI CALABRIA E ASSOCIATI

“sismabonus”) previsti dai commi da 1-bis a 1-septies, art. 16, D.L. n. 63/2013, realizzati su immobili siti in zone sismiche 1, 2 e 3.

Come chiarito dalla Circolare n. 24/2020, il limite di spesa è quello previsto per gli interventi di riduzione del rischio sismico, vale a dire:

- € 96.000,00 per unità immobiliare in caso di interventi su unità singole o acquisto di “case antisismiche”;
- € 96.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, nel caso di interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

La norma prevede inoltre che qualora:

- il credito corrispondente alla detrazione spettante venga ceduto ad un’impresa di assicurazione e contestualmente
- venga stipulata una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi,

la detrazione del premio assicurativo, disciplinata dall’articolo 15, comma 1, lettera f-bis), TUIR, è riconosciuta nella misura del 90% (invece della percentuale ordinaria del 19%).

Interventi “trainati”

Il D.L. n. 34/2020 prevede l’attribuzione della detrazione al 110% anche a determinati interventi qualora eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi “trainanti” di riqualificazione energetica e di adozione delle misure antisismiche.

Secondo quanto disposto dal D.l. 6 agosto 2020 e confermato dalla Circolare n. 24/2020, un intervento si considera eseguito congiuntamente 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, all’interno dell’arco temporale di vigenza dell’agevolazione.

Interventi “trainati” dalla riqualificazione energetica

Se eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi di riqualificazione energetica “trainanti”, fruiscono della detrazione del 110% le seguenti tipologie di interventi (c.d. “trainati”):

- interventi di risparmio energetico di cui all’art. 14, D.L. n. 63/2013, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento. Si segnala che se tali interventi sono eseguiti su immobili sottoposti ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, oppure se gli interventi c.d. “trainanti” sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica agli interventi “trainati” di risparmio energetico anche se non

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)
Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA
C.F. E P.IVA 02353240035
Tel/Fax 0321.992810
e-mail: info.no@studiovbassociati.it



STUDIO VALENTINI BASSETTI
CALABRIA E ASSOCIATI

eseguiti congiuntamente. Devono tuttavia essere rispettati i requisiti previsti dal comma 3, art. 119, D.L. n. 34/2020;

- installazione di infrastrutture ricarica veicoli elettrici;
- installazione di impianti solari fotovoltaici e installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari.

a) Installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati

La detrazione è riconosciuta considerando una spesa di:

- € 2.400,00 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica (di cui all'art. 3, comma 1, lettere d), e) ed f), D.P.R. n. 380/2001) il predetto limite di spesa è ridotto ad € 1.600,00 per ogni kW di potenza nominale;
- € 1.000,00 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo; ed un importo massimo complessivo non superiore a € 48.000,00.

La detrazione è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE), con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3, D.Lgs n. 387/2003, dell'energia:

- non autoconsumata in sito, ovvero
- non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis, D.L. n. 162/2019

e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale.

Interventi "trainati" dall'adozione di misure antisismiche

Gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati sono detraibili se realizzati congiuntamente ad interventi "trainanti" (oltre che di riqualificazione energetica) anche di adozione di misure antisismiche di cui al comma 4, art. 119, D.L. n. 34/2020.

- Si veda il precedente paragrafo "Installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati".

- Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo

Come previsto dal comma 4-bis, art. 119, D.L. Rilancio, introdotto in fase di conversione in legge, la maxi detrazione spetta inoltre per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici,

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)
Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA
C.F. E P.IVA 02353240035
Tel/Fax 0321.992810
e-mail: info.no@studiobassociati.it



STUDIO VALENTINI BASSETTI
CALABRIA E ASSOCIATI

se eseguita congiuntamente ad uno dei interventi di riduzione del rischio sismico, nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Immobili interessati

L'art. 119, D.L. n. 34/2020, non indica espressamente la tipologia di immobili su cui possono essere eseguiti i lavori; il comma 15-bis, tuttavia, esclude espressamente il "superbonus" per interventi eseguiti su immobili appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Gli immobili interessati alla detrazione sono definiti dalla Circolare 8 agosto 2020, n. 24, la quale chiarisce che gli interventi, sia quelli "trainanti" che quelli "trainati", devono essere realizzati su:

- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze. Il Decreto 6 agosto 2020, cd. "efficienza energetica" definisce l'edificio unifamiliare come un'unica unità immobiliare:
 - o di proprietà esclusiva,
 - o funzionalmente indipendente (vale a dire dotata di impianti ad uso autonomo/esclusivo),
 - o che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno (un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o dal cortile o giardino di proprietà esclusiva);
 - o destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Nella specifica Guida, l'Agenzia delle Entrate ha esplicitamente negato la detrazione 110% per interventi di riqualificazione energetica su edifici unifamiliari privi di sistema di riscaldamento (ad esempio case rurali);

- unità immobiliari residenziali, funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi all'esterno situate all'interno di edifici plurifamiliari, nonché relative pertinenze.

La Circolare n. 24/2020 chiarisce che in questo caso deve verificarsi la contestuale sussistenza del requisito della "indipendenza funzionale" e dell'"accesso autonomo dall'esterno". Non rileva, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari, sia costituito o meno come condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative;

- parti comuni di edifici condominiali.

La Circolare n. 24/2020 dispone che le spese per lavori su parti comuni sono agevolabili solo se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza e pertanto, se la superficie complessiva delle unità residenziali che compongono l'edificio:

- o è superiore al 50%, possono fruire della detrazione anche il proprietario e il detentore di unità non residenziali;
- o non è superiore al 50%, la detrazione per lavori su parti comuni è ammessa solo in capo ai possessori o detentori delle unità residenziali.

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)
Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA
C.F. E P.IVA 02353240035
Tel/Fax 0321.992810
e-mail: info.no@studiovbassociati.it



STUDIO VALENTINI BASSETTI CALABRIA E ASSOCIATI

La detrazione spetta anche ai soggetti possessori o detentori di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine).

Gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici condominiali possono beneficiare della "maxi detrazione" solo come "interventi trainati"; pertanto l'intervento trainante deve essere necessariamente eseguito sulle parti comuni del condominio.

Soggetti interessati ed esclusi

Riguardo al profilo soggettivo, il comma 9, art. 119, D.L. n. 34/2020 stabilisce che possono beneficiare del "superbonus" i seguenti soggetti:

- i condomini per interventi eseguiti sulle parti comuni;
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, per gli interventi realizzati su non più di due unità immobiliari (resta ferma la detrazione per i lavori su parti comuni del condominio);
- gli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali, istituiti nella forma di società "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Per tali soggetti sono agevolabili le spese sostenute fino al 30 giugno 2022;
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- le ONLUS, di cui all'art. 10, D.Lgs. 4 dicembre 1997, n. 460, le organizzazioni di volontariato (ODV) iscritte nei registri di cui all'art. 6, Legge n. 266/1991, le associazioni di promozione sociale (APS) iscritte negli appositi registri (art. 7, Legge 7 dicembre 2000, n. 383);
- le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro del CONI, limitatamente ai lavori su immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi;
- le Comunità energetiche rinnovabili, costituite in forma di enti non commerciali o di condomini che aderiscono alle configurazioni di cui all'art. 24, D.L. n. 162/2019. La detrazione è riconosciuta nel limite delle spese sostenute per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti dalle stesse Comunità energetiche (l'esercizio di un impianto fotovoltaico di potenza fino a 200 Kw non costituisce attività commerciale abituale).

Nel caso di interventi eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.

Condomini

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)
Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA
C.F. E P.IVA 02353240035
Tel/Fax 0321.992810
e-mail: info.no@studiobassociati.it



STUDIO VALENTINI BASSETTI CALABRIA E ASSOCIATI

Per i lavori su parti comuni del condominio (anche “minimo”), la detrazione è attribuita ai condomini, in proporzione alle quote risultanti dalle tabelle millesimali o secondo i diversi criteri previsti dal Codice Civile, artt. 1123 e seguenti.

In considerazione del fatto che la norma attribuisce la detrazione per i lavori svolti dai condomini, e non per gli interventi sulle parti comuni, la Circolare n. 24/2020 esclude la detrazione per gli 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.

Se l'intervento è effettuato sulle parti comuni del condominio e quest'ultimo è per almeno il 50% della superficie ad uso residenziale, possono fruire dell'agevolazione i possessori o detentori delle unità immobiliari (compresi gli immobili strumentali e beni merce) che compongono l'edificio, e quindi sia soggetti IRPEF che soggetti IRES.

Persone fisiche

Come visto, la norma ammette al beneficio le persone fisiche al di fuori dell'attività di impresa, arti e professioni, per interventi eseguiti su unità immobiliari.

La Circolare 8 agosto 2020, n. 24, chiarisce che i soggetti devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

Sono quindi ammessi a godere del beneficio:

- il possessore, vale a dire il proprietario, il nudo proprietario o il titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- il 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;
- i familiari conviventi (ai sensi dell'art. 5, comma 5, TUIR) e i conviventi di fatto del possessore o detentore per interventi su un immobile nel quale può esplicitarsi la convivenza (pertanto, non locato o concesso in comodato);
- il futuro acquirente, sulla base di un contratto preliminare registrato di compravendita dell'immobile.

Il comma 10 dispone che i soggetti persone fisiche, possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3, vale a dire per gli interventi “trainanti” e gli interventi di riqualificazione energetica ex art. 14, D.L. n. 63/2013, realizzati congiuntamente, su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Imprenditori e professionisti

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)
Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA
C.F. E P.IVA 02353240035
Tel/Fax 0321.992810
e-mail: info.no@studiovbassociati.it



STUDIO VALENTINI BASSETTI CALABRIA E ASSOCIATI

Nella Circolare n. 24/2020, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che i soggetti titolari di redditi d'impresa possono fruire dell'agevolazione per interventi su immobili non riconducibili a "beni relativi all'impresa" (strumentali, merce o patrimoniali).

Di conseguenza può beneficiare del "superbonus 110%" l'intervento effettuato dall'imprenditore o dal professionista su immobili appartenenti all'ambito "privatistico".

Gli imprenditori ed i professionisti possono fruire della maxi detrazione per interventi sulle parti comuni del condominio, se partecipano alla ripartizione delle spese in qualità di condòmini. Non rileva che gli immobili posseduti o detenuti nel condominio siano strumentali, beni merce oppure patrimoniali.

Soggetti esclusi dalla detrazione

Non è possibile riconoscere la detrazione d'imposta al 110% ai soggetti:

- titolari di redditi assoggettati esclusivamente a tassazione separata o imposta sostitutiva, come ad esempio i soggetti che aderiscono al regime forfetario (Legge n. 190/2014);
- in "no tax area", vale a dire percettori di redditi per cui l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta.

A queste categorie di soggetti è tuttavia riconosciuta la possibilità di godere dell'agevolazione optando per la cessione del credito o per il c.d. "sconto in fattura".

Il "Superbonus" è invece precluso, anche in caso di opzione per la cessione del credito e sconto in fattura, a:

- i soggetti che non possiedono redditi imponibili. Si tratta, ad esempio, delle persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato (diversa è la circostanza in cui il soggetto residente all'estero sia il proprietario dell'immobile oggetto d'intervento);
- gli organismi di investimento collettivo del risparmio (mobiliari e immobiliari) che non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive.

Adempimenti necessari

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.

In particolare, il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale c.d. "parlante":

- 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;

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)

Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA

C.F. E P.IVA 02353240035

Tel/Fax 0321.992810

e-mail: info.no@studiovbassociati.it



STUDIO VALENTINI BASSETTI CALABRIA E ASSOCIATI

- su cui sia applicata, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8%) di cui all'art. 25, D.L. n. 78/2010.

Non è richiesto l'utilizzo del bonifico per i soggetti esercenti attività d'impresa e per gli importi oggetto di sconto in fattura o cessione del credito.

La Circolare n. 24/2020 ammette che possano essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione per recupero edilizio.

Il contribuente deve inoltre acquisire un'asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato, redatta secondo le indicazioni del Decreto 6 agosto 2020, cd. "asseverazioni", che, in relazione agli interventi di risparmio energetico sia "trainanti" che "trainati", attesti:

- il rispetto dei requisiti tecnici previsti dal D.L. 6 agosto 2020, cd. Decreto "efficienza energetica" e
- la congruità delle spese sostenute per gli interventi agevolati rispetto ai massimali specifici di costo, stabiliti nell'Allegato I dal medesimo Decreto.

Con riguardo agli interventi "antisismici" invece, la certificazione asseverata, redatta secondo le indicazioni del Decreto 6 agosto 2020, n. 329, deve attestare:

- l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico e
- la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi.

Apposizione del visto di conformità

Al fine dell'opzione per la cessione del credito o dello "sconto in fattura" per gli interventi disciplinati dall'art. 119, D.L. Rilancio, il contribuente è tenuto a richiedere l'apposizione del visto di conformità sui dati contenuti nella documentazione relativa all'intervento, attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

I dati relativi all'opzione sono comunicati esclusivamente in via telematica secondo quanto stabilito dal Provvedimento 8 agosto 2020.

Aspetti fiscali

Come disposto dall'art. 119, D.L. n. 34/2020, il "superbonus" è:

- riconosciuto nella misura del 110%;
- ripartito tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo;
- applicato alle spese sostenute, per interventi "trainanti" e "trainati", dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.

Attribuzione della detrazione

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)
Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA
C.F. E P.IVA 02353240035
Tel/Fax 0321.992810
e-mail: info.no@studiovbassociati.it



STUDIO VALENTINI BASSETTI CALABRIA E ASSOCIATI

La detrazione spetta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente, di conseguenza il beneficio non spetta sulle spese rimborsate o coperte da eventuale contributo.

L'agevolazione è ammessa nel limite della capienza d'imposta annua del soggetto; pertanto, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere:

- utilizzata nei periodi d'imposta successivi;
- essere chiesta a rimborso.

Ai sensi dell'art. 121, D.L. n. 34/2020, il contribuente anche incapiente può optare alternativamente per la cessione del credito o per il c.d. sconto in fattura.

La detrazione si applica, inoltre, sul valore totale della fattura, al lordo del pagamento dell'IVA.

Momento di detraibilità delle spese

La detrazione può essere fatta valere ai fini:

- IRPEF, nel rispetto delle limitazioni indicate dalla Circolare n. 24/2020, per i soggetti che producono reddito d'impresa o professionale (si rinvia ai paragrafi precedenti);
- IRES, per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni del condominio.

Per individuare il periodo d'imposta in cui imputare le spese va utilizzato:

- il principio di cassa, per le persone fisiche, compresi i professionisti, e gli enti non commerciali. Per le spese sostenute per interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino;
- il principio di competenza per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali. La Circolare n. 24/2020 indica il criterio di competenza anche per le imprese minori di cui all'art. 66, TUIR, sottoposte ad un regime "improntato alla cassa".

Limite massimo agevolabile

I limiti di spesa ammessi alla detrazione variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili. La Circolare n. 24/2020 chiarisce che l'importo massimo di detrazione spettante:

- si riferisce ai singoli interventi agevolabili;
- deve intendersi riferito all'edificio unifamiliare o all'unità immobiliare funzionalmente indipendente;
- deve essere suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)
Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA
C.F. E P.IVA 02353240035
Tel/Fax 0321.992810
e-mail: info.no@studiovbassociati.it



STUDIO VALENTINI BASSETTI CALABRIA E ASSOCIATI

Se sull'immobile sono eseguiti più interventi agevolabili diversi, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Per gli interventi su parti comuni del condominio va considerato il numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto; l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo agevolabile riferito all'intero edificio e non alle singole unità che lo compongono.

Di conseguenza, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri civilistici anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Trasferimento della detrazione

La Circolare 8 agosto 2020, n. 24, prevede che, analogamente a quanto stabilito ai fini del recupero edilizio e del risparmio energetico, le quote di detrazione non fruitive sono trasferite:

- all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare, in caso di vendita o donazione dell'unità immobiliare residenziale oggetto dell'intervento, salvo diverso accordo tra le parti;
- esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene, in caso di decesso dell'avente diritto.

Cumulabilità con altre agevolazioni

Se per il medesimo intervento è possibile astrattamente fruire sia della maxi detrazione che di altre detrazioni (es. riqualificazione energetica ex art. 14, D.L. n. 63/2013) il contribuente è tenuto a scegliere solo una delle agevolazioni previste.

Se gli interventi sono riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà fruire di più agevolazioni a condizione che:

- le spese siano distintamente contabilizzate;
- siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Studio Associato Valentini Bassetti Calabria

Via Roma, 21 – 28047 OLEGGIO (NO)
Via Solaroli, 4b – 28100 NOVARA
C.F. E P.IVA 02353240035
Tel/Fax 0321.992810
e-mail: info.no@studiovbassociati.it