

OGGETTO

SUPERBONUS 110%

AGGIORNAMENTO

12 OTTOBRE 2020

RIFERIMENTI NORMATIVI

Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 (G.U. 18/07/2020, n. 180); Provvedimento AE dell'8 agosto 2020; Circolare AE 8 agosto 2020 n. 24/E; Risoluzione AE n. 60 del 28/09/2020.

*ALLEGATI**CLASSIFICAZIONE*

DIRITTO TRIBUTARIO
AGEVOLAZIONI
SUPEBONUS 110%

CODICE CLASSIFICAZIONE

20
001
017

*COLLEGAMENTI**REFERENTE STUDIO*

dott.ssa Cinzia MAROCCHINO

BRIEFING

Il SUPERBONUS è un'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. SISMABONUS) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ECOBONUS).

Tra le novità introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare:

- per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi
- o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

In questo caso si dovrà inviare dal 15 ottobre 2020 una comunicazione per esercitare l'opzione utilizzando l'apposito modello approvato con il provvedimento dell'8 agosto 2020.

Di seguito si riepilogano gli aspetti salienti della disciplina del Super bonus 110%.

SOGGETTI BENEFICIARI

L'art. 119 del DL 34/2020 individua l'ambito di applicazione del "superbonus" del 110% sulla base di due criteri:

- ▶ quello soggettivo di chi effettua gli interventi agevolati;
- ▶ quello oggettivo della tipologia di interventi effettuati.

Dal punto di vista dei soggetti beneficiari, il c.d. "superbonus" compete per i lavori effettuati da:

- Condomini;
- Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari (sono previsti limiti, analizzati in seguito);
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli 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" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- ONLUS di cui all'art. 10 del DLgs. 460/97;
- Organizzazioni di volontariato (OdV) iscritte nei registri di cui all'art. 6 della L. 266/91;
- Associazioni di promozione sociale (APS) iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'art. 7 della L. 383/2000;
- Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5 co. 2 lett. c) del DLgs. 242/99, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Ai sensi della lett. a) dell'art. 119 co. 9 del DL 34/2020, possono beneficiare del superbonus del 110% i condomini per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici che danno diritto all'agevolazione (interventi "trainati").

Fruiscono del superbonus anche i "condomini minimi", ossia quegli edifici composti da un numero non superiore a 8 condomini ai sensi degli artt. 1129 c.c. In questi casi la detrazione spetta a tutti i singoli condòmini (che sostengono le relative spese) a prescindere dalla loro natura giuridica e quindi a prescindere dal fatto che siano persone fisiche o soggetti titolari di reddito d'impresa ed a prescindere dalla tipologia della singola unità immobiliare (abitazione, ufficio, negozio, ecc.) (circ. Agenzia delle Entrate 8.8.2020 n. 24).

Per quanto attiene alle persone fisiche, l'art. 119 co. 9 lett. b) del DL 34/2020, precisa che l'agevolazione si applica agli interventi effettuati dalle «*persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10*». Pertanto, per beneficiare della detrazione, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese (se antecedente il predetto avvio), le persone fisiche devono:

- a. possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- b. detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Il successivo co. 10, invece, dispone che *«I soggetti di cui al comma 9, lettera b), 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»*. La limitazione delle due unità immobiliari riguarda soltanto gli interventi di riqualificazione energetica ed in ogni caso non si applica alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni condominiali.

TIPOLOGIE DI IMMOBITI AGEVOLATI

Il superbonus del 110% spetta per gli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e all'adozione di misure antisismiche degli edifici (c.d. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (c.d. interventi "trainati"), eseguiti:

- ⇒ sulle parti comuni condominiali;
- ⇒ sugli edifici unifamiliari;
- ⇒ sulle singole unità immobiliari situate all'interno degli edifici;
- ⇒ sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

In aggiunta, la circ. Agenzia delle Entrate 8.8.2020 n. 24 (§ 2) precisa che gli immobili devono essere "residenziali".

AMBITO OGGETTIVO DEL SUPERBONUS DEL 110%	
TIPOLOGIA IMMOBILE	INTERVENTI AGEVOLATI
Parti comuni di edifici residenziali in "condominio"	Sia trainanti, sia trainati
Edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze	Sia trainanti, sia trainati
Unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze	Sia trainanti, sia trainati
Singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di condomini	Solo trainanti

In ogni caso, sono esclusi dal superbonus del 110% le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali:

- ❖ A/1;
- ❖ A/8;
- ❖ A/9, se aperte al pubblico (co. 15-bis dell'art. 119 del DL 34/2020).

MOMENTO DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE

Per fruire della detrazione del 110% per gli interventi di riqualificazione energetica le spese devono essere sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021. Tuttavia, solo per gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché per gli enti aventi le stesse finalità sociali, il "superbonus" del

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 69/2020

PAGINA

4/13

110% spettante per gli interventi di riqualificazione energetica è esteso alle spese sostenute fino al 30.6.2022.

SOGGETTO BENEFICIARIO	MOMENTO DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE
<ul style="list-style-type: none">- Condomini;- Persone fisiche;- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa;- ONLUS;- Organizzazioni di volontariato;- Associazioni di promozione sociale;- Associazioni e società sportive dilettantistiche.	Dall'1.7.2020 al 31.12.2021
IACP comunque denominati nonché enti aventi le stesse finalità sociali, istituiti nella forma di società.	Dall'1.7.2020 al 30.6.2022

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA "TRAINANTI" E LIMITI MASSIMI DI SPESA

La detrazione nella misura del 110%, per le spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021 (per gli IACP fino al 30.6.2022), spetta per specifici interventi di riqualificazione energetica c.d. "trainanti", entro limiti massimi di spesa che sono diversi a seconda della:

- ▶ tipologia di intervento "trainante" effettuato;
- ▶ tipologia di immobile sul quale sono eseguiti gli interventi.

Per semplicità, si riporta di seguito una tabella riepilogativa:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO "TRAINANTE"	LIMITE MASSIMO DI SPESA
Interventi di ISOLAMENTO TERMICO delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% 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.	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a: <ul style="list-style-type: none">▶ 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari;▶ 50.000 euro, 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 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;▶ 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.
Interventi sulle parti comuni degli edifici per la SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ESISTENTI .	Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a: <ul style="list-style-type: none">▶ 20.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;▶ 15.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 69/2020

PAGINA

5/13

<p>Interventi sugli edifici unifamiliari o plurifamiliari per la SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ESISTENTI.</p>	<p>Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro. La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p>
<p>Interventi ANTISISMICI E DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus).</p>	<p>Gli importi di spesa ammessi al Superbonus sono pari a:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 96.000 euro, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari. Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. <p>Nell'ipotesi in cui gli interventi realizzati consistano nella mera prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese ammesse in detrazione occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi.</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 96.000 euro, nel caso di acquisto delle "case antisismiche";▶ 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

L'importo massimo di spesa si riferisce al singolo intervento agevolabile ed all'edificio unifamiliare o alla unità immobiliare funzionalmente indipendente oggetto dell'intervento. L'importo massimo di detrazione, pertanto, dovrà essere suddiviso tra i soggetti (possessori o detentori) che sostengono la relativa spesa.

Se sul medesimo immobile vengono effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Qualora gli interventi possano essere ricondotti a diverse fattispecie agevolabili, con riguardo alle medesime spese il contribuente può applicare una sola agevolazione.

INTERVENTI DI ISOLAMENTO TERMICO SUGLI INVOLUCRI

Il Superbonus spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m²K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari.

Come illustrato, la detrazione nella misura del 110 per cento si applica se l'intervento di isolamento termico coinvolge il 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. Al riguardo, si precisa che rientrano tra le spese ammissibili al Superbonus, anche quelle per la coibentazione del tetto, a condizione che il tetto sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno, che anche assieme ad altri interventi di coibentazione eseguiti sull'involucro opaco incida su più del 25 per cento della superficie lorda complessiva disperdente e che gli interventi portino al

miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.

I parametri cui far riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017.

SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE SULLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI NONCHÉ SU EDIFICI UNIFAMILIARI O PLURIFAMILIARI

Il Superbonus si applica agli interventi effettuati 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 di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- impianti di microgenerazione;
- impianti a collettori solari.

La detrazione spetta, nel limite massimo di spesa previsto, anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, con marcatura CE di cui al regolamento delegato (UE) 305/2011, nel rispetto dei requisiti minimi prestazionali previsti dalla norma UNI 7129-3.

Nel caso di installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, il limite di spesa previsto per tale intervento (fino a euro 48.000) si aggiunge quello stabilito per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

INTERVENTI ANTISISMICI (SISMABONUS)

Si tratta, nello specifico, degli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. i), del TUIR, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio (commi da 1-bis a 1-sexies).

L'aliquota più elevata si applica, infine, anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita (comma 1-septies).

Il Superbonus spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai citati commi da 1-bis a 1-septies nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Inoltre, 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. La suddivisione dei comuni italiani per rischio sismico è consultabile sul sito del Dipartimento della Protezione Civile.

ALTRI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA AL 110% (C.D. INTERVENTI "TRAINATI")

L'aliquota del 110% spetta anche per ulteriori tipologie di interventi (cd. "TRAINATI"), a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi trainanti precedentemente analizzati. Trattasi, in particolare di:

- ❖ efficientamento energetico rientranti nell'ECOBONUS, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento;
- ❖ installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto legge n. 63/2013.

Il Superbonus spetta, infine, anche per i seguenti interventi, a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico, precedentemente elencati:

- ❖ l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica sugli edifici indicati all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del Dpr n. 412/1993
- ❖ l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

È importante evidenziare che l'intervento "TRAINATO" si considera effettuato congiuntamente con quello "TRAINANTE" quando «*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*», come evidenziato di seguito.

INTERVENTO "TRAINANTE"	INTERVENTO "TRAINATO"	SUPERBONUS DEL 110%
Spese sostenute prima dell'1.7.2020	Spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021	NON SPETTA
Spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021	Spese sostenute: <ul style="list-style-type: none">▪ dall'1.7.2020 al 31.12.2021;▪ dopo l'inizio dei lavori "trainanti" e prima della loro fine.	SPETTA
Spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021	Spese sostenute: <ul style="list-style-type: none">▪ dall'1.7.2020 al 31.12.2021;▪ prima dell'inizio dei lavori "trainanti".	NON SPETTA
Spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021	Spese sostenute: <ul style="list-style-type: none">▪ dall'1.7.2020 al 31.12.2021;▪ dopo la fine dei lavori "trainanti".	NON SPETTA

Si precisa che, a seconda della tipologia di intervento di riqualificazione energetica eseguito sugli edifici è stabilito un importo massimo di detrazione che, a seconda dell'aliquota spettante, si trasforma in un limite massimo di spesa.

ALTRE SPESE AMMISSIBILI AL SUPERBONUS

Per espressa previsione normativa, sono detraibili nella misura del 110 per cento, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni.

La detrazione, inoltre, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare:

- ❖ delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);
- ❖ degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

REQUISITI PER L'ACCESSO AL SUPERBONUS

Ai fini dell'accesso al Superbonus, gli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti devono:

1. Rispettare i requisiti previsti dal Decreto 6 agosto 2020 del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti;
2. Assicurare, nel loro complesso, anche «congiuntamente» agli interventi di efficientamento energetico di cui al medesimo articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, all'installazione di impianti solari fotovoltaici ed, eventualmente, dei sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale, unifamiliare o della singola unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, ovvero, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Il miglioramento energetico è dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Nel rispetto dei requisiti previsti, il Superbonus spetta nei limiti stabiliti per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti e per gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto legge

n. 63/2013, eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei precedenti interventi, realizzati sulle parti comuni degli edifici, sugli edifici familiari nonché sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari, anche se eseguiti mediante interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr n. 380/2001.

DETRAZIONE SPETTANTE

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e si applica alle spese sostenute, per interventi "trainanti" e "trainati", dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) che dell'imposta sul reddito delle società (IRES) - sia pure limitatamente a spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio - e si riferisce alle spese sostenute nel 2020 o nel 2021 o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nei periodi d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020 e alla data del 31 dicembre 2021, nonché per gli IACP comunque denominati e dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022 indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono.

Ciò comporta, in particolare che, in applicazione dei principi generali, ai fini dell'individuazione del periodo d'imposta in cui imputare le spese stesse occorre fare riferimento:

- per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.
- per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, al criterio di competenza e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

In ogni caso, come tutte le detrazioni dall'imposta lorda, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nella predetta imposta annua; pertanto, 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. Va, tuttavia, ricordato che, in alternativa alla fruizione della detrazione, il contribuente (anche incapiente) può optare per il cd. sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione stessa.

Da ultimo, si evidenzia che la detrazione si applica, inoltre, sul valore totale della fattura, al lordo del pagamento dell'IVA.

ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI

L'art. 121 del DL 34/2020 prevede che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per determinati interventi possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- per il c.d. "**sconto sul corrispettivo**". Si tratta di un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito

d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

- ➔ per la **cessione della detrazione**. In questo caso, l'importo corrispondente alla detrazione spettante si trasforma in un credito d'imposta in capo al cessionario che a sua volta potrà cederlo ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. 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 per cento dell'intervento medesimo.

Nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri.

In particolare, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

Nel caso siano stati effettuati gli interventi previsti dall'art. 119 del DL 34/2020 che consentono di fruire della detrazione del 110%, ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, il contribuente deve 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'art. 35 del DLgs. 241/97 (c.d. "visto leggero");
- dai soggetti indicati dall'art. 3 co. 3 lett. a) e b) del DPR 322/98. Si tratta degli iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali; negli albi dei consulenti del lavoro;
- dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'art. 32 del DLgs. 241/97.

Sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, l'esercizio dell'opzione:

- 📄 deve essere comunicato all'Agenzia delle Entrate, a decorrere dal 15.10.2020 ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione;
- 📄 utilizzando il modello approvato ed allegato al provv. 8.8.2020 n. 283847, esclusivamente in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti che rilasciano il suddetto visto di conformità;

Il mancato invio della comunicazione nei termini e con le modalità previste dal provv. Agenzia delle Entrate 283847/2020 rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.

Il cessionario utilizza il credito d'imposta ricevuto:

- in compensazione ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97;

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 69/2020

PAGINA

11/13

- sulla base delle rate residue di detrazione non fruite dal beneficiario originario;
- con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione;
- a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

La quota di credito d'imposta non utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, inoltre:

- non può essere fruita negli anni successivi;
- non può essere richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.

Non si applica il limite generale di compensabilità previsto¹⁵ 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. I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto.

I fornitori che hanno effettuato gli interventi e gli altri cessionari possono, a loro volta, cedere il credito d'imposta ad altri soggetti. L'ulteriore cessione è possibile:

- a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione;
- a favore di altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.

ADEMPIMENTI DEL CONTRIBUENTE E DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE

Come già precisato, le disposizioni in materia di Superbonus si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. "sismabonus"), nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (cd. "ecobonus").

Pertanto, 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, 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
- ✍ il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto-legge n. 78 del 2010. A tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ECOBONUS ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Inoltre, in aggiunta ai predetti adempimenti è necessario acquisire:

-  ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus;
-  ai fini del Superbonus nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto Superbonus l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

È importante evidenziare che il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati. Inoltre, i tecnici abilitati rilasciano le predette attestazioni ed asseverazioni, previa 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 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio.

Una copia dell'asseverazione riferita agli interventi di efficientamento energetico, deve essere infine trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro dello sviluppo economico; una copia dell'asseverazione riferita agli interventi antisismici deve essere depositata presso lo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 2001, n. 380.

Da ultimo, per quanto riguarda la documentazione a conservare, si precisa che il contribuente deve conservare:

-  le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e la ricevuta del bonifico bancario, ovvero del bonifico postale, attraverso il quale è stato effettuato il pagamento.
-  nel caso in cui gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici va, altresì, acquisita copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Tale documentazione può essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio.
-  se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, va altresì acquisita la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 69/2020

PAGINA

13/13

- una copia dell'asseverazione trasmessa all'ENEA per gli interventi di efficientamento energetico, nonché, per gli interventi antisismici, una copia dell'asseverazione depositata presso lo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 2001, n. 380.

CUMULABILITÀ

È opportuno evidenziare che per quanto riguarda tutti gli interventi riqualificazione energetica / recupero del patrimonio edilizio, diversi da quelli che danno diritto al Superbonus restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente.

COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI

Ritengo opportuno precisare che, ove abbiate necessità di consulenza e assistenza specifica per espletare tutti gli adempimenti legati alla fruizione del SUPERBONUS 110%, ivi compreso il rilascio del visto di conformità nonché la presentazione eventuale della comunicazione di esercizio dell'opzione per lo sconto sul corrispettivo ovvero cessione del credito, dovrà essere affidato uno specifico incarico allo STUDIO ADRIANI in tal senso, non rientrando dette prestazioni nell'ambito dell'incarico di consulenza tributaria e/o aziendale continuativa e generica in essere.

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati -
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI
(Un associato)
dott.ssa Adriana ADRIANI