

SUPERBONUS 110%

NOVITÀ IN MATERIA DI DETRAZIONI PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, SISMA BONUS, FOTOVOLTAICO E COLONNINE DI RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI

Sommario

1. DI COSA SI TRATTA	3
2. CHI PUÒ USUFRUIRE DEL BONUS	4
3. TIPOLOGIE DI INTERVENTO	5
3.1. INTERVENTI TRAINANTI	6
3.2. INTERVENTI TRAINATI	8
4. LA DETRAZIONE	9
5. ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE	11
6. ADEMPIMENTI	12
7. CONTROLLI	13

1. DI COSA SI TRATTA

Il decreto Rilancio, nell'ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, ha incrementato al 110% l'aliquota 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).¹

L'art. 119 del suddetto decreto permette di individuare le tipologie, i requisiti degli interventi che possono beneficiare della detrazione, nonché gli ambiti di applicazione della stessa.

Ulteriore novità è costituita dalla possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dal fornitore dei beni o servizi (cd. "sconto in fattura") o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.²

¹ "Guida Superbonus 110%", "www.agenziaentrate.gov.it".

² "Circolare n. 24 del 8 agosto 2020, "www.agenziaentrate.gov.it".

2. CHI PUÒ USUFRUIRE DEL BONUS

Il comma 9 dell'art. 119 del Decreto Rilancio disciplina l'ambito soggettivo di applicazione della norma, dunque esplicita i soggetti che possono in definitiva beneficiare della detrazione, relativamente alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

AMBITO DI APPLICAZIONE	SPECIFICHE
CONDOMINI	<p>Sono ammessi al Superbonus gli interventi effettuati dai condomini, di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati. I condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. Per l'individuazione delle parti comuni si fa riferimento all'art. 1117 c.c.. Il singolo condomino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà.</p>
PERSONE FISICHE	<p>In tal senso si intende "persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni". In tal senso, il legislatore specifica che: la fruizione del Superbonus riguarda unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. "beni relativi all'impresa" o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni. I contribuenti persone fisiche possono usufruire del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari, non limitatamente alle parti comuni dell'edificio. In aggiunta, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il Superbonus non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva. Tuttavia, i suddetti possono optare o per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto oppure per la cessione ad altri soggetti di un credito d'imposta di importo pari alla detrazione.</p> <p>I soggetti beneficiari devono, alternativamente, possedere l'immobile in qualità di beneficiario o detenerlo in base ad un contratto di locazione ulteriormente al consenso del proprietario. Possono usufruire della detrazione anche i familiari del proprietario, purché conviventi, nonché il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento.</p>

ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI (IACP)	<p>Oltre a questi si includono anche ulteriori enti aventi medesime finalità sociali, nonché istituti che rispondono ai requisiti di cui alla legislazione europea in materia di <i>"in house providing"</i>. Per questi istituti si prevede una proroga di applicazione del Superbonus relativa al periodo 1° gennaio 2022 / 30 giugno 2022.</p>
COOPERATIVE DI ABITAZIONE A PROPRIETÀ INDIVISA	
ASSOCIAZIONI E SOCIETÀ SPORTIVE DILETTANTISTICHE	<p>Limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.</p>

3. TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Sotto il profilo oggettivo, il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati").

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su 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);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).³

Non sono compresi tra queste gli edifici appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (Abitazioni in ville, intese quali immobili caratterizzati da presenza di parchi e/o giardini, edificate in zone urbanistiche di pregio ed aventi caratteristiche superiori all'ordinario) e A9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici).

³ "Circolare n. 24 del 8 agosto 2020, www.agenziaentrate.gov.it".

Per edifici residenziali unifamiliari si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.⁴

Una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.⁵ Dunque, un'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus singolarmente.

La detrazione può spettare anche ai soli possessori pertinenze qualora l'intervento venga effettuato sulle parti comuni dell'edificio.

Infine, l'intervento dovrà concernere edifici o unità immobiliari già "esistenti".

3.1. INTERVENTI TRAINANTI

L'articolo 119 del Decreto Rilancio stabilisce ai commi 1 e 4 gli interventi "trainanti" da effettuare per usufruire del Superbonus.

INTERVENTI TRAINANTI	SPECIFICHE
ISOLAMENTO TERMICO	<p>L'intervento è dunque finalizzato all'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali ed inclinate delimitanti il volume riscaldato che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.</p> <p>Per tali interventi il Superbonus è calcolato su un ammontare complessivo delle spese pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari; - 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari; - 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità. <p>Al riguardo, si precisa che rientrano tra le spese ammissibili al Superbonus, anche quelle per la coibentazione del tetto, a</p>

⁴ "Circolare n. 24 del 8 agosto 2020, "www.agenziaentrate.gov.it".

⁵ "Circolare n. 24 del 8 agosto 2020, "www.agenziaentrate.gov.it".

	<p>condizione che il tetto sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno.</p>
<p>SOSTITUZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE</p>	<p>In questo caso si distingue tra la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio e quella sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari.</p> <p>In entrambi i casi il Superbonus si applica agli interventi finalizzati alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.⁶ <p>Nel caso dei condomini la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ai seguenti importi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - euro 20.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari; - euro 15.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. <p>Nel caso degli edifici unifamiliari la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 per singola unità immobiliare.</p> <p>In entrambi i casi si aggiunge a tale limite di spesa quello eventualmente da sostenere per l'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (fino a euro 48.000).⁷</p>
<p>ANTISISMICI</p>	<p>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. 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 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o</p>

⁶ Nel caso di interventi effettuati sugli edifici ubicati in comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, il Superbonus spetta anche per le spese relative all'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente

⁷ Nei predetti limiti, la detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita.

Gli importi di spesa ammessi al Superbonus sono pari a:

- 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.

L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;

- 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.

Se il credito corrispondente alla detrazione spettante è ceduto ad un'impresa di assicurazione e contestualmente viene stipulata una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione spettante per i premi assicurativi versati prevista nella misura del 19 per cento.

3.2. INTERVENTI TRAINATI

L'articolo 119 del Decreto Rilancio stabilisce ai commi 2 e 8 gli interventi "trainati" da effettuare per usufruire del Superbonus. Questo specifica che l'aliquota massima del 110% si applica solo se tali interventi vengono svolti congiuntamente con almeno uno degli interventi trainanti (escluso quelli antisismici), al fine di assicurare, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.⁸ Si esplicita inoltre 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*».

INTERVENTI TRAINATI	SPECIFICHE
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	<p>Gli interventi trainati di efficientamento energetico per i quali spetta il Superbonus sono quelli richiamati nell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013.</p> <p>Al riguardo, si ricorda che i predetti interventi sono agevolabili a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in</p>

⁸ "Circolare n. 24 del 8 agosto 2020, "www.agenziaentrate.gov.it".

	particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti.
INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI E DI SISTEMI DI ACCUMULO	<p>Il Superbonus si applica alle spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, nonché per la installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici agevolati.</p> <p>L'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla:</p> <ul style="list-style-type: none"> - installazione degli impianti eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti che danno diritto al Superbonus; - cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa. <p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 e, comunque, nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.</p> <p>La detrazione è riconosciuta anche in caso di installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici ammessi al Superbonus.</p>
INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI	<p>Il Superbonus si applica alle spese sostenute, su un ammontare massimo delle spese stesse pari a euro 3.000, per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici nonché per i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 Kw.</p>

4. LA DETRAZIONE

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.⁹ Ricordiamo, inoltre, come il superbonus spetta per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari.

Nel caso in cui su uno stesso immobile siano effettuati più interventi rientranti nel bonus, il limite massimo di spesa dovrà essere calcolato quale la somma degli importi previsti per ciascun intervento eseguito. Inoltre, nel caso di interventi realizzati su parti comuni di

⁹ "Circolare n. 24 del 8 agosto 2020, "www.agenziaentrate.gov.it".

edifici, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili.

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).

Ciò comporta 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. Si ritengono assimilabili a tali soggetti, altresì, le imprese minori.

Per le spese sostenute da soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali relative ad 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.¹⁰

Ulteriormente si ricorda come l'agevolazione sia ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua. Resta fermo che, in alternativa alla fruizione della detrazione, il contribuente può optare per lo "sconto in fattura" o per la "cessione del credito".

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

In caso di trasferimento dell'unità immobiliare, la parte di detrazione non utilizzata dal cedente spetta all'acquirente. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione della detrazione si trasmette per intero all'erede che conserva la detenzione materiale del bene.

Sono detraibili nella misura del 110% anche le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni.¹¹

¹⁰ "Circolare n. 24 del 8 agosto 2020, "www.agenziaentrate.gov.it".

¹¹ 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;
- degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi.

5. ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE

ALTERNATIVE	SPECIFICHE
SCONTO IN FATTURA	<p>Consiste in un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cd. "sconto in fattura"). Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.</p>
CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA	<p>Consiste nella cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.</p>

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (massimo due), di cui il primo deve costituire almeno il 30% dell'intervento complessivo.

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.¹²

I crediti d'imposta sono utilizzati in compensazione attraverso il modello F24. Il credito d'imposta è usufruito con 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 usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;

¹² "Circolare n. 24 del 8 agosto 2020, "www.agenziaentrate.gov.it".

- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

6. ADEMPIMENTI

Generalmente, 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.

Oltre ai suddetti si dovrà provvedere a:

ADEMPIMENTI	SPECIFICHE
VISTO DI CONFORMITÀ	Sarà necessario 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 citato decreto legislativo n. 241 del 1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.
ASSEVERAZIONE	Sarà necessario richiedere: <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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.

7. CONTROLLI

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 decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni.

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. Qualora sia accertata la mancata integrazione, 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 decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602.¹³

¹³ "Circolare n. 24 del 8 agosto 2020, "www.agenziaentrate.gov.it".