

IL SUPERBONUS 110%

Il decreto Rilancio eleva al 110% l'aliquota di detrazione Irpef 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.

L'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, conv. in L. 17 luglio 2020, n. 77, attribuisce una **detrazione dall'Irpef/Ires pari al 110%** a favore di:

- condomini (tali anche senza formale costituzione; gli edifici con numero di condòmini non superiore a otto, che non abbiano nominato un amministratore, per fruire della detrazione non sono tenuti a richiedere il codice fiscale, ma possono utilizzare il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti);
- persone fisiche (al di fuori dall'esercizio dell'attività di impresa, arti e professioni, salvo quanto precisato sub b) per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari (nessuna limitazione in relazione alle quote di parti comuni) che possiedano l'immobile in qualità di proprietari, nudi proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) o lo detengano in base ad un contratto di locazione, e loro familiari conviventi;
- istituti autonomi case popolari (IACP);
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;
- società e associazioni sportive dilettantistiche (per i lavori finalizzati ai soli immobili o parte di immobili adibiti a spogliatoi);
- in relazione alle spese sostenute, dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, per i seguenti interventi (cd. "trainanti") su unità immobiliari di qualunque tipologia (esclusi A1, A/8 e A/9, queste ultime se non aperte al pubblico, mentre uffici, capannoni e negozi sono agevolati solo per i lavori condominiali, ma non per quelli effettuati direttamente sugli stessi):
 - a) isolamento termico (coibentazione) delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (incluso il tetto) 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 Mise dell'11 marzo 2008, che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente (dotata di impianti per acqua, gas, energia elettrica e riscaldamento di proprietà o uso esclusivo) e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno (ossia con un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva). Spesa massima euro 40.000 per unità immobiliare, 30.000 oltre le 8 unità; 50.000 per gli edifici unifamiliari (secondo l'esempio della circ. Agenzia entrate 8.8.2020, n. 24, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 e 30.000 euro per 7). Il DM 6 agosto 2020 (c.d. decreto "requisiti tecnici") fornisce nuovi limiti (senza conteggiare i ponti termici) di valori di trasmittanza termica che devono essere garantiti per gli interventi di coibentazione delle superfici e per la sostituzione degli infissi;
 - b) interventi sulle parti comuni condominiali degli edifici (ovvero, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini) 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, a pompa di calore o con impianti di microgenerazione o a collettori solari (spesa massima euro 20.000 per unità immobiliare, 15.000 oltre le 8). 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. 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 - vedi lett. g) si aggiunge quello stabilito per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio attribuiscono il bonus anche ai condomini imprenditori o professionisti purché la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%. Le parti comuni devono essere condominiali; di conseguenza il superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti. I condomini deliberano gli interventi con maggioranze costitutive e deliberative ridotte;
- c) interventi sugli edifici unifamiliari (unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare) o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno e relative pertinenze per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, a pompa di calore ovvero con impianti a microgenerazione o a collettori solari (spesa massima euro 30.000 per un numero massimo di due unità immobiliari);
 - d) opere di efficientamento energetico ex art.14, DL 4 giugno 2013, n.63 (interventi "trainati") che siano eseguite congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui alle lett. a), b) e c), tra cui: acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di schermature solari; schermature solari; acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse; nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente. Gli interventi trainati sono quindi gli unici di cui possono beneficiare i singoli appartamenti (es: un intervento trainante condominiale consente al singolo condomino di usufruire del superbonus su un lavoro di efficienza energetica sostenuto per il proprio alloggio). Le spese sostenute per interventi trainanti prima del 1° luglio 2020 non danno diritto ad accedere al superbonus in relazione alle spese per interventi trainati sostenuti dopo tale data (circ. 24).
 - e) installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (limite di spesa 3.000 euro) a condizione che il soggetto benefici di almeno uno degli interventi trainanti.
 - f) Gli interventi, nel loro complesso, devono assicurare il miglioramento (attestato dall'APE) di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.
 - g) La detrazione del 110% si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico, anche in assenza di quelli «trainanti», qualora l'edificio sia di interesse culturale e paesaggistico sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Dlgs 42/2004 o gli interventi trainanti siano vietati dai regolamenti edilizi.
 - h) Sono ammessi al superbonus gli "interventi di demolizione e ricostruzione" (c.d. ristrutturazione costruttiva) che, ai sensi dell'art. 10, co. 1 lett. b) n. 2), DL 16 luglio 2020 n. 76 (c.d. decreto Semplificazioni), dal 17 luglio ricomprendono "gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana".
 - i) Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
 - j) interventi antisismici sugli edifici, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, indipendentemente dalla classe di rischio sismico conseguita, ivi comprese: i) le 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 ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva

rivendita; ii) le spese per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo eseguita congiuntamente agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico. Il limite di spesa è 95.000 per unità immobiliare;

- k) installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici (massimo euro 48.000 euro e comunque nel limite di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto) e l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh, a patto che si effettuino uno dei tre interventi "trainanti".

La detrazione del 110% può essere:

- i) utilizzata come credito d'imposta recuperabile in cinque quote annuali di pari importo;
- ii) ceduta a terzi, ivi inclusi banche e altri intermediari finanziari, anche in relazione a tutte le rate residue non fruite delle detrazioni;
- iii) trasformata in uno sconto in fattura (anche parziale) fino al 100% dei lavori, consentendo quindi di realizzare gli interventi anche senza alcun pagamento. L'importo dello sconto praticato non riduce l'imponibile ai fini iva ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati, quale sconto praticato ai sensi dell'articolo 121, DL 34/2020.

L'esercizio dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello approvato con Provvedimento 8 agosto 2020, n.283847 inviato esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nel caso di cessione delle rate residue non fruite, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione. L'invio è effettuato dal beneficiario o, per gli interventi relativi a parti comuni di condomini, dall'amministratore del condominio o, nel caso di condomini c.d. "minimi" senza amministratore, dal singolo condomino a tal fine incaricato e, in tutti i casi, anche tramite un intermediario fiscale abilitato, sempre però dopo che siano trascorsi almeno cinque giorni dal rilascio, da parte dell'ENEA, della ricevuta di avvenuta trasmissione delle asseverazioni richieste. Il modello può essere inviato anche dal soggetto che appone il visto di conformità; tale modalità è obbligatoria nel caso di cessione delle rate residue non fruite.

È possibile annullare o sostituire la comunicazione entro il quinto giorno successivo all'invio.

Il cessionario o l'impresa che ha effettuato i lavori acquisisce un credito del 110% che può utilizzare in compensazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello di corretta ricezione della comunicazione di opzione e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (e previa conferma dell'esercizio dell'opzione con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate), o, a sua volta, cedere a terzi.

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno di riferimento non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso. La scelta per la cessione o lo sconto può essere esercitata in relazione a ciascuno stato avanzamento lavori (SAL), fino ad un massimo di due, di importo non inferiore al 30% dell'intervento complessivo. I fornitori e i cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. Il credito d'imposta per interventi antisismici può essere ceduto ad una società assicurativa a fronte della stipula di una polizza a copertura di eventi calamitosi riducendosi al 90%.

I lavori devono essere pagati con bonifico bancario o postale da cui risultino il numero e la data della fattura, la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva o il codice fiscale dell'impresa. Le fatture o le ricevute fiscali e la ricevuta del bonifico bancario o postale devono essere conservati. Fermi restando i limiti generali di spesa, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile per gli interventi volti all'ecobonus è calcolato sulla base di massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento (non per il sismabonus). Il tecnico asseveratore (vedi di seguito) attesta che i costi per tipologia di intervento non sono superiori ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con il Ministero dei trasporti o ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI – Tipografia del Genio Civile. Nel caso in cui l'asseverazione possa essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare

massimo delle detrazioni fiscali o della spesa ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato 1 al Decreto "Requisiti tecnici".

Sono richieste (come disciplinato dal D.M. 31 luglio 2020):

- i) l'attestazione per la prestazione energetica (APE), prima e dopo l'intervento;
- ii) specifiche asseverazioni da parte di tecnici (ingegneri, architetti, geometri) in relazione alla sussistenza dei requisiti minimi e della congruità delle spese sostenute per gli interventi energetici o della riduzione del rischio sismico, rese su modelli compilati accedendo alla pagina web dell'Enea (uno per lo "stato finale", uno per eventuali "SAL") comprensivi di "Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" e accompagnati da copia della polizza di assicurazione;
- iii) il visto di conformità (da parte di commercialisti, consulenti del lavoro, ecc.) dei dati relativi alla documentazione, attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione nonché la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai tecnici incaricati.

2 settembre 2020