



n. 9 – 5 novembre 2020

Circolare Fiscale

Sintesi dei principali aspetti tributari del c.d. “Superbonus al 110%”

Gent.mi,

ritenendo di fare cosa utile, proponiamo - di seguito - una sintesi dei principali aspetti tributari che caratterizzano la nuova agevolazione fiscale nota come “**Superbonus al 110%**”.

1. Aspetti introduttivi.

Il “**Superbonus al 110%**” nasce come strumento di **rilancio degli investimenti** nel settore immobiliare ed è disciplinato dagli **articoli 119 e 121 del Decreto-legge n. 34/2020** (c.d. “Decreto Rilancio”), convertito – con modificazioni – dalla Legge n. 77/2020.

La richiamata disposizione prevede una **detrazione fiscale “potenziata” al 110%**, da ripartire in **5 anni**, spettante a fronte del sostenimento – nel periodo **1° luglio 2020/31 dicembre 2021** – di spese per specifici interventi di **efficientamento energetico**, di **natura antisismica**, di installazione di **impianti fotovoltaici** nonché di infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici negli edifici**.

1/17

ESEMPIO

*In caso di spesa di importo pari a € 15.000, sostenuta per l’effettuazione di uno o più interventi ammessi al “**Superbonus al 110%**”, il soggetto che ha sostenuto la spesa ha diritto ad una detrazione fiscale di € 16.500 (€ 15.000 x 110%), da recuperare – sotto forma di minori imposte da pagare in dichiarazione dei redditi – in 5 rate annuali ciascuna d’importo pari a € 3.300.*

Nel caso in cui non si voglia fruire della detrazione fiscale nell’ambito della dichiarazione annuale dei redditi (ad es. perché il soggetto che sostiene la spesa ha un basso reddito o un reddito assoggettato ad imposta sostitutiva, quale potrebbe essere la cedolare secca o l’imposta prevista per il regime forfettario delle ditte individuali), la normativa in questione prevede **due possibili opzioni alternative**.

La prima alternativa alla detrazione fiscale è rappresentata dalla c.d. “**cessione del credito**”.

Si tratta di un’opzione che – come regola generale – può esercitare il soggetto che ha maturato la



n. 9 – 5 novembre 2020

detrazione fiscale, avendo sostenuto la spesa per uno o più degli interventi ammessi al “*Superbonus al 110%*”¹.

In sostanza, dunque, con la “cessione del credito” la detrazione fiscale viene venduta, in cambio di un prezzo in denaro, ad un altro soggetto, trasformandosi così in un credito fiscale, con il quale l’acquirente del suddetto credito potrà pagare le proprie imposte e/o contributi previdenziali e/o assicurativi (compensando il credito con i debiti).

NOTA BENE: il credito d'imposta deve essere utilizzato con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione (nel caso del “*Superbonus al 110%*”, in 5 quote annuali di pari importo).

ESEMPIO DI CESSIONE DEL CREDITO

*ALFA esegue un intervento ammesso al “*Superbonus al 110%*”, sostenendo una spesa pari a € 20.000 e maturando una detrazione fiscale di € 22.000 (€ 20.000 x 110%).*

ALFA non è interessato a fruire della detrazione fiscale e si rivolge a BETA, che è invece interessato ad acquistare la suddetta detrazione.

A seguito di trattativa tra le parti, BETA propone ad ALFA di acquistare la detrazione fiscale di € 22.000 al prezzo di € 20.000.

ALFA accetta e presenta l’apposita pratica telematica presso l’Agenzia delle Entrate, comunicando di voler cedere la propria detrazione a BETA.

BETA, a sua volta, accetta la suddetta cessione e corrisponde ad ALFA l’importo in denaro di € 20.000, ritrovando in tal modo a sua disposizione un credito fiscale di € 22.000, che o (a) potrà utilizzare per pagare i propri debiti fiscali e/o contributivi e/o assicurativi, suddividendo il suddetto credito in 5 quote annuali di pari importo, o (b) potrà cedere ad altro soggetto (“monetizzandolo” in un’unica soluzione).

2/17

La seconda alternativa alla detrazione fiscale è rappresentata dal c.d. “**sconto in fattura**”.

Si tratta di un’opzione che può esercitare il soggetto che commissiona uno o più degli interventi ammessi al “*Superbonus al 110%*”, richiedendo uno sconto in fattura direttamente al fornitore dei

¹ Va inoltre evidenziato che, nell’ipotesi in cui il soggetto che ha sostenuto la spesa per uno o più degli interventi ammessi al “*Superbonus al 110%*” (soggetto A) abbia già ceduto la detrazione fiscale ad un primo soggetto (soggetto B), trasformandola – per quest’ultimo – in un credito fiscale, il soggetto B potrà – a sua volta – cedere il suddetto credito ad un terzo soggetto (soggetto C). Pertanto e come proposto nell’esemplificazione testé riportata, l’opzione di cessione del credito può essere adottata non solo da parte del soggetto che ha inizialmente sostenuto la spesa per l’intervento edilizio che concede il diritto alla detrazione fiscale al 110% (soggetto A) ma anche da parte di un soggetto (soggetto B) che abbia acquistato il credito da un precedente venditore.



n. 9 – 5 novembre 2020

beni o servizi, fino ad un importo massimo pari al corrispettivo dovuto a quest'ultimo.

A fronte dello sconto operato, il fornitore dei beni o servizi che lo ha concesso (ad esempio, l'impresa esecutrice dei lavori) matura il diritto (a) ad utilizzare nella propria dichiarazione dei redditi la detrazione fiscale corrispondente al 110% del suddetto sconto oppure (b) a cedere la predetta detrazione fiscale, in cambio di un prezzo in denaro, ad un altro soggetto.

ESEMPIO DI SCONTO IN FATTURA

ALFA esegue un intervento ammesso al "Superbonus al 110%" e deve sostenere una spesa pari a € 20.000.

ALFA, non avendo liquidità per sostenere l'investimento e non essendo interessato a fruire della detrazione fiscale, si rivolge a BETA (impresa che realizza l'intervento), che è invece interessato a praticare lo sconto in fattura.

BETA emette una fattura per i lavori di € 20.000 (IVA inclusa), recante uno sconto in fattura pari a € 20.000, con la conseguenza che ALFA non è tenuto a pagare alcun importo a BETA.

ALFA presenta l'apposita pratica telematica presso l'Agenzia delle Entrate, comunicando di aver usufruito dello sconto in fattura praticato da BETA.

BETA, a sua volta, accetta lo sconto in fattura, ritrovando a sua disposizione un credito fiscale di € 22.000 (€ 20.000 x 110%), che o (a) potrà utilizzare per pagare i propri debiti fiscali e/o contributivi e/o assicurativi, suddividendo il suddetto credito in 5 quote annuali di pari importo, o (b) potrà cedere ad altro soggetto ("monetizzandolo" in un'unica soluzione).

3/17

Va peraltro evidenziato che la normativa del "Superbonus al 110%" **si va ad aggiungere alle già vigenti agevolazioni tributarie** (né sostituendole né abrogandole) relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (c.d. "bonus edilizi al 50%"), incluse quelle antisismiche (cd. "sismabonus"), nonché quelle relative alla riqualificazione energetica degli edifici (cd. "ecobonus al 65%").

2. Le tipologie di intervento ammesse al "Superbonus al 110%": i c.d. interventi "trainanti".

Al fine di usufruire del "Superbonus al 110%" occorre realizzare sull'immobile uno o più **interventi edilizi definiti "trainanti"**.

Si tratta degli interventi "principali", caratterizzati dall'aver una non trascurabile portata e rilevanza sul piano edilizio, i quali – una volta realizzati – consentono di accedere al "Superbonus al 110%", nel rispetto e al sussistere delle ulteriori condizioni previste dalla normativa in commento.

Si definiscono "trainanti" in quanto, sempre al ricorrere di tutti i requisiti di legge, consentono di



n. 9 – 5 novembre 2020

“trainare” nella detrazione “potenziata” al 110% **anche altre tipologie di interventi edilizi di natura “minore”** che – normalmente - avrebbero fruito di una detrazione in misura inferiore (al 50% o al 65%) (v. successivo paragrafo 4).

Gli interventi “trainanti” sono i seguenti:

1. **Interventi sull’involucro** dell’edificio o dell’unità immobiliare sita all’interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno²;
2. Interventi sulle **parti comuni** degli edifici per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati** per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria³;
3. Interventi sugli **edifici unifamiliari** o sulle unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano **funzionalmente indipendenti** e dispongano di **uno o più accessi autonomi dall’esterno** per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria⁴;

² In particolare, l’articolo 119, comma 1, lettera a), del D.L. n. 34/2020 fa riferimento agli “(...) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell’edificio o dell’unità immobiliare situata all’interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno (...)”.

³ In particolare, l’articolo 119, comma 1, lettera b), del D.L. n. 34/2020 fa riferimento agli “(...) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all’installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente 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 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), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (...)”.

⁴ In particolare, l’articolo 119, comma 1, lettera c), del D.L. n. 34/2020 fa riferimento agli “(...) interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, 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 compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all’installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015



n. 9 – 5 novembre 2020

4. Interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico (cd. “**sismabonus**”)⁵. Si tratta, in particolare di:
- interventi di **messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente**, le cui procedure autorizzatorie siano iniziate dopo il 1° gennaio 2017, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3⁶, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio;
 - acquisti delle c.d. “case antisismiche”** (unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3⁷ oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell’immobile da parte di imprese o di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita).

IL CONCETTO DI EDIFICIO FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE E CON ACCESSI AUTONOMI DALL’ESTERNO

Secondo le indicazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate, un’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 (ad uso autonomo esclusivo) (Circolare Agenzia Entrate n. 24/E dell’8 agosto 2020). Inoltre, secondo l’articolo 119, c. 1-bis, del D.L. n. 34/2020, per “accesso autonomo dall’esterno” si intende 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 da giardino anche di proprietà non esclusiva.

5/17

3. Le detrazioni spettanti a fronte di ciascuna tipologia di intervento “trainante”.

per l’inottemperanza dell’Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, 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, nonché, esclusivamente 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 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), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (...).”

⁵ In particolare, l’articolo 119, comma 4, del D.L. n. 34/2020 stabilisce che “(...) per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell’articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l’ aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (...).”

⁶ Si tratta delle zone sismiche previste dalla O.P.C.M. n. 3274/2003.

⁷ Si tratta delle zone sismiche previste dalla O.P.C.M. n. 3519/2006.



n. 9 – 5 novembre 2020

In relazione agli interventi “trainanti” la detrazione del 110% spetta con diversi limiti di spesa massima, che differiscono in funzione della tipologia di intervento:

- a) per gli interventi “trainanti” **sull’involucro** dell’edificio o dell’unità immobiliare sita all’interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno, il “*Superbonus al 110%*” è calcolato su un **ammontare complessivo delle spese non superiore** a:
- € 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all’interno di edifici plurifamiliari;
 - € 40.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio, se lo stesso è composto da 2 a 8 unità immobiliari;
 - € 30.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio, se lo stesso è composto da più di 8 unità.

NOTA BENE (INDICAZIONI OPERATIVE PER IL CALCOLO DELLA SPESA MASSIMA DETRAIBILE)

Nel caso di un edificio condominiale composto da 10 unità immobiliari, il limite di spesa massima su cui calcolare la detrazione è pari a € 380.000, calcolato come $8 \times € 40.000 = € 320.000 + 2 \times € 30.000 = € 60.000$.

6/17

- b) per gli interventi “trainanti” sulle **parti comuni** degli edifici per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati** per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, il “*Superbonus al 110%*” è calcolato su un **ammontare complessivo delle spese non superiore** a:
- € 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;
 - € 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari;
- fermo restando che la detrazione spetta, nel limite massimo di spesa previsto, anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell’impianto sostituito.

NOTA BENE (INDICAZIONI OPERATIVE PER IL CALCOLO DELLA SPESA MASSIMA DETRAIBILE)

Nel caso di un edificio condominiale composto da 10 unità immobiliari, il limite di spesa massima su cui calcolare la detrazione è pari a € 190.000, calcolato come $n. 8 \times € 20.000 = € 160.000 + n. 2 \times € 15.000 = € 30.000$.

- c) per gli interventi “trainanti” sugli **edifici unifamiliari** o sulle unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano **funzionalmente indipendenti** e dispongano di uno o più **accessi**



n. 9 – 5 novembre 2020

autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, il “*Superbonus al 110%*” è calcolato su un **ammontare complessivo delle spese non superiore** a € 30.000, fermo restando che la detrazione spetta, nel limite massimo di spesa previsto, anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

- d) per gli interventi “trainanti” **antisismici e di riduzione del rischio sismico**, il “*Superbonus al 110%*” è calcolato su un **ammontare complessivo di spesa non superiore** a:
- € 96.000, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari;
 - € 96.000, nel caso di acquisto di “case antisismiche”;
 - € 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

REGOLE COMUNI DA RICORDARE IN MERITO AI LIMITI DI SPESA MASSIMA

- *l'importo massimo di spesa si riferisce al singolo intervento agevolabile ed all'edificio unifamiliare o all'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 uno stesso intervento possa essere ricondotto a diverse fattispecie agevolabili, il contribuente può applicare al medesimo una sola agevolazione.*

7/17

4. Le ulteriori tipologie di interventi ammesse al “*Superbonus al 110%*”: i c.d. interventi “trainati”.

La maggiore aliquota di detrazione al 110% si applica, inoltre, anche ad altri interventi energetici di natura “minore”, purché essi siano **eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi “trainanti” di tipo energetico** (ad esclusione, quindi, degli interventi “trainanti” rappresentati dal c.d. “*sismabonus*”) e sempreché **assicurino, 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.

Si tratta dei c.d. “interventi trainati”, i quali – a determinate condizioni di seguito illustrate – beneficiano anch’essi dell’aliquota di detrazione maggiorata in quanto appunto “trainati” nell’intervento di maggiore entità (intervento “trainante”).

Gli interventi “trainati” sono i seguenti:



n. 9 – 5 novembre 2020

1. le spese sostenute per **tutti gli interventi di efficientamento energetico** (c.d. “*ecobonus*”)⁸, **nei limiti di detrazione o di spesa previsti per ciascun intervento** (ad es., la sostituzione degli infissi, il cambio della caldaia, ecc.)⁹;
2. l’installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici**¹⁰.

IL SIGNIFICATO DI “CONGIUNTAMENTE”

Con riferimento al significato di “interventi trainati effettuati congiuntamente con interventi trainanti” si precisa 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 (...)” (Circolare Agenzia Entrate n. 24/E dell’8 agosto 2020).

Ciò implica che, ai fini dell’applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell’arco temporale di vigenza dell’agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute:

- nel periodo di vigenza dell’agevolazione; e
- nell’intervallo di tempo tra la data di inizio lavori e la data di fine lavori per la realizzazione degli

⁸ Si tratta, in particolare, degli interventi di cui all’articolo 14 del D.L n. 63/2013.

⁹ Si tratta, in particolare, degli: interventi di riduzione del fabbisogno di energia per il riscaldamento che devono conseguire un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale dell’intero edificio inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori limite indicati dai decreti ministeriali appositamente approvati (articolo 1, c. 344, L. n. 296/2006); interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m²K, definiti appositamente dalla legge (si tratta degli interventi volti al miglioramento dell’isolamento termico) (articolo 1, c. 345, L. n. 296/2006); installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università (articolo 1, c. 346, L. n. 296/2006); interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (articolo 1, c. 347; L. n. 296/2006). Si tratta, inoltre, degli l’acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all’Allegato M al D. Lgs. 29.12.2006 n. 311 (la detrazione si applica alle spese sostenute dall’1.1.2015 al 31.12.2020); l’acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (la detrazione si applica alle spese sostenute dall’1.1.2015 al 31.12.2020); la sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia; la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria; l’acquisto, l’installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative, che garantiscono un funzionamento efficiente degli impianti (la detrazione si applica alle spese sostenute dall’1.1.2016 al 31.12.2020); l’acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (l’intervento deve poter ottenere un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20%) (la detrazione si applica alle spese sostenute dall’1.1.2018 al 31.12.2020).

¹⁰ Si tratta, in particolare, degli interventi di cui all’articolo 16-ter del D.L n. 63/2013.



n. 9 – 5 novembre 2020

interventi trainanti.

Alla luce di quanto precede, non rientrano quindi nel novero degli “interventi trainati” gli interventi noti come “recupero edilizio” (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) che, pertanto, restano agevolati con la vigente detrazione con aliquota del 50%.

Va inoltre ricordato che il “*Superbonus al 110%*” spetta anche per le seguenti tipologie di interventi¹¹:

- l’installazione di **impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica** su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a € 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di € 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;
- l'installazione contestuale o successiva di **sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati**, nel limite di spesa di € 1.000 per ogni kWh.

Anche relativamente a tali tipologie di interventi la maggiore aliquota del 110% si applica solo se gli stessi sono eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli **interventi “trainanti” di tipo energetico** (con esclusione, quindi, degli interventi “trainanti” rappresentati dal c.d. “*sismabonus*”).

9/17

ESEMPIO

Un condominio realizza un intervento di sostituzione dell'impianto termico (intervento "trainante") e il condomino (ALFA), al quale sono imputate spese per tale intervento pari a € 10.000, effettua interventi "trainati" sulla propria unità immobiliare, sostituendo gli infissi per una spesa di € 20.000 e installando schermature solari per € 5.000.

ALFA ha diritto alla detrazione di € 38.500 ($€ 10.000 + € 20.000 + € 5.000$) x 110% = € 38.500.

5. I soggetti ammessi al “*Superbonus al 110%*”.

Sul piano soggettivo, il “*Superbonus al 110%*” spetta:

- ai **condomini**; e

¹¹ Va evidenziato che, anche se non viene congiuntamente eseguito uno degli interventi “trainanti”, la detrazione del 110% viene estesa a tutti gli interventi “trainati” volti alla riqualificazione energetica di cui all'articolo 14 del D.L. n. 63/2013 nei casi in cui: a) siano effettuati sugli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 22/2004; b) gli interventi “trainanti” siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, fermi restando i requisiti previsti al co. 3 dello stesso art. 119 riguardanti il miglioramento della classe energetica dell'edificio.



n. 9 – 5 novembre 2020

- alle **persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari.**

Inoltre, l'agevolazione in questione spetta anche:

- alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- agli Istituti autonomi case popolari (IACP);
- alle ONLUS, organizzazioni di volontariato (OdV) e associazioni di promozione sociale (APS);
- alle associazioni e società sportive dilettantistiche, **limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.**

SUPERBONUS AL 110% E SOCIETÀ (DI PERSONE O DI CAPITALI)

Il "Superbonus al 110%" non spetta alle società (sia di persone sia di capitali), tranne che per gli interventi riguardanti le parti comuni condominiali.

Infatti, la detrazione del 110% spetta a tutti i singoli condòmini (che sostengono le relative spese), a prescindere dalla loro natura giuridica.

In questi casi, quindi, l'agevolazione spetta anche ai soggetti titolari di reddito d'impresa (sia IRPEF che IRES, società di persone o società di capitali) ed ai lavoratori autonomi esercenti arte o professione, se le unità immobiliari che possiedono (ad es., in qualità di proprietari) o detengono (ad es., in qualità di locatari) sono ubicate in edifici condominiali e gli interventi riguardano le parti comuni.

10/17

5.1. Condomini e "Superbonus al 110%".

Con riferimento ai condomini va evidenziato che, secondo i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione del 110% **l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista**, tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore che fa espressamente riferimento ai «condomini» e non alle «parti comuni» di edifici (Circolare Agenzia Entrate n. 24/E dell'8 agosto 2020).

IL CASO DEGLI EDIFICI POSSEDUTI DA UN UNICO PROPRIETARIO

Alla luce della regola sopra illustrata, in caso di edifici posseduti da un unico proprietario, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che per gli interventi realizzati sulle parti comuni il "Superbonus al 110%" non spetta.

Infatti, gli immobili interamente posseduti da un unico proprietario, seppur composti da due o più unità immobiliari distintamente accatastate, giuridicamente non rappresentano un condominio.

Quanto suddetto vale, conseguentemente, anche nei casi di due o più soggetti persone fisiche che siano proprietarie, per quote indivise, dell'intero edificio.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 e con la risposta a interpello n.



n. 9 – 5 novembre 2020

329 del 10 settembre 2020, ritiene - in sostanza - che in questi casi non sia possibile fruire del superbonus del 110%:

- né con riguardo alle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni;
- né con riferimento alle spese sostenute per gli interventi sulle singole unità immobiliari, in quanto non inserite in un condominio

Va inoltre evidenziato che sono ammessi a fruire del “Superbonus al 110%” anche i “**condomini minimi**”, ossia quegli edifici composti da un numero non superiore a 8 condòmini¹². In questa ipotesi, al fine di beneficiare della detrazione al 110% per i lavori realizzati sulle parti comuni, **non sarà necessario richiedere il codice fiscale**, in quanto – secondo le indicazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate – potrà essere utilizzato **il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti** (fermo restando che il contribuente sarà comunque tenuto a dimostrare che gli interventi siano stati effettuati su parti comuni dell’edificio).

5.2. **Persone fisiche al di fuori dell’esercizio d’impresa o di lavoro autonomo e “Superbonus al 110%”.**

Il “Superbonus al 110%” riguarda, inoltre, **tutti i contribuenti persone fisiche**, sia residenti sia non residenti nel territorio dello Stato, che sostengano le spese per l’esecuzione degli interventi agevolati **su unità immobiliari**.

11/17

Con la locuzione «al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni» deve intendersi che le unità immobiliari sulle quali sono eseguiti gli interventi qualificati **non devono essere riconducibili ai “beni relativi all’impresa”¹³ e nemmeno ai beni strumentali per l’esercizio di attività di lavoro autonomo¹⁴**.

Pertanto, la detrazione al 110% spetta anche alle persone fisiche che svolgono attività di impresa o di lavoro autonomo, **qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all’ambito “privatistico”**.

La norma stabilisce, inoltre, che **tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati «su unità immobiliari»**, in quanto i soggetti titolari di reddito d’impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del “Superbonus al 110%” in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini (vedi quanto chiarito al precedente paragrafo 5.1).

¹² V. articolo 1120 del Codice civile.

¹³ Ai sensi dell’articolo 65 del d.P.R. n. 917/86.

¹⁴ Ai sensi dell’articolo 54, comma 1, del d.P.R. n. 917/86.



n. 9 – 5 novembre 2020

In tal caso, la detrazione spetta, in relazione agli interventi riguardanti le parti comuni, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

NOTA BENE: i contribuenti persone fisiche possono beneficiare del “Superbonus al 110%” relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

IL COLLEGAMENTO GIURIDICO TRA IMMOBILE E PERSONA FISICA

Ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. In particolare, i soggetti beneficiari devono:

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

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i “conviventi di fatto”, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che: a) siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori; b) le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza.

Ha inoltre diritto alla detrazione anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato.

12/17

6. Le tipologie di immobili che sono ammesse a fruire del “Superbonus al 110%”.

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** (sia “trainanti” sia “trainati”);
- sugli **edifici unifamiliari** (sia “trainanti” sia “trainati”);



n. 9 – 5 novembre 2020

- sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano **funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno** (sia “trainanti” sia “trainati”);
- sulle **singole unità immobiliari** situate all'interno degli edifici (solo “trainati”).

IL REQUISITO DI “RESIDENZIALITÀ” DEGLI IMMOBILI

Secondo i chiarimenti forniti dall’Agenzia delle Entrate, il “Superbonus al 110%” spetta esclusivamente con riferimento agli interventi realizzati sugli immobili “residenziali” (Circolare Agenzia Entrate n. 24/E dell’8 agosto 2020).

Sempre secondo i chiarimenti ministeriali, in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Si possono avere quindi due possibili casistiche:

qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell’edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni;

se tale percentuale risulta inferiore al 50%, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

13/17

Infine, per espressa previsione normativa, il “Superbonus al 110%” non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali:

- A/1;
- A/8;
- A/9, se non aperte al pubblico (articolo 119, c. 15-bis, D.L. n. 34/2020).

7. Il requisito del miglioramento energetico.

Per poter beneficiare della detrazione al 110%, gli interventi volti alla riqualificazione energetica dovranno rispettare i requisiti tecnici minimi previsti da appositi decreti ministeriali.

Detti interventi devono consentire, nel loro complesso ed anche congiuntamente all’installazione di impianti solari fotovoltaici o all’installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici:

- il **miglioramento di almeno due classi energetiche** dell’edificio condominiale, unifamiliare o della singola unità immobiliare funzionalmente indipendente con uno o più accessi autonomi situata



n. 9 – 5 novembre 2020

all'interno di edifici plurifamiliari;

ovvero

- ove non sia possibile il miglioramento di due classi energetiche, il **conseguimento della classe energetica più alta** (attualmente la classe A4).

Il conseguimento della classe energetica richiesta per beneficiare del "superbonus" deve essere dimostrato **mediante l'attestato di prestazione energetica (APE), prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.**

Onde maturare il diritto alla detrazione del 110%, nonché al fine di esercitare l'eventuale opzione per la cessione della detrazione o per lo sconto sul corrispettivo, è necessario ottenere **l'asseverazione da parte dei tecnici abilitati.**

Per le sole ipotesi della cessione della detrazione e dello sconto in fattura (quindi con esclusione del caso in cui si voglia fruire della detrazione fiscale direttamente in dichiarazione dei redditi), **sarà inoltre necessario, oltre alle asseverazioni, anche il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione** (che potrà essere apposto, ad es., da un commercialista), **che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta**¹⁵.

14/17

8. Le altre spese ammesse al "Superbonus al 110%".

Per espressa previsione normativa, **sono detraibili nella misura del 110%, 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 al 110%*, **a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato.**

Si tratta, in particolare, di:

a) 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

¹⁵ 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 che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.



n. 9 – 5 novembre 2020

sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);

- b) 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'IVA 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).

9. Il momento di sostenimento delle spese.

Per fruire della detrazione del 110% per gli interventi di riqualificazione energetica le spese devono essere sostenute nel periodo che va dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

CRITERIO DI CASSA

Per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, vige il criterio di cassa; la detrazione fiscale, quindi, spetta con riferimento all'anno in cui avviene l'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

15/17

Per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, si deve invece fare riferimento 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, basandosi sul momento di ultimazione delle lavorazioni e/o degli stati di avanzamento lavoro.

10. Le modalità di pagamento delle spese.

Ai fini della detrazione del 110% le spese per l'esecuzione degli interventi devono essere **pagate mediante bonifico bancario o postale "speciale"** 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, invece, i soggetti esercenti attività d'impresa.

11. La ripartizione temporale della detrazione del 110%.



n. 9 – 5 novembre 2020

La detrazione del 110%, sia per gli interventi “trainanti” sia per quelli “trainati” è **obbligatoriamente ripartita in 5 quote annuali di pari importo.**

12. Le alternative alla detrazione fiscale: “cessione del credito” e “sconto in fattura”.

Come già accennato nel precedente paragrafo 1., l'articolo 121 del D.L. n. 34/2020 prevede che i soggetti che sostengono le spese ammesse al “*Superbonus al 110%*” possano optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- per il c.d. “**sconto sul corrispettivo**” o “**sconto in fattura**” (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**” o “**cessione del credito**” (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).

16/17

Nell’ambito del “*Superbonus al 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 attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.**

Sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per quelli eseguiti sulle parti comuni degli edifici, l'esercizio dell'opzione deve essere comunicato telematicamente all’Agenzia delle Entrate con un’apposita pratica, **da trasmettere entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.**

MODALITÀ DI UTILIZZO DEL CREDITO D’IMPOSTA ACQUISTATO

Il soggetto che ha acquistato il credito d’imposta cessionario utilizza il credito d’imposta ricevuto:

- *in compensazione “fiscale”;*
- *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.*



n. 9 – 5 novembre 2020

NOTA BENE: la quota di credito d'imposta non utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non potrà essere fruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.

Si ricorda, infine, che i fornitori che hanno effettuato gli interventi e gli altri cessionari possono, a loro volta, cedere il credito d'imposta ad altri soggetti (inclusi gli istituti di credito).

13. I controlli da parte dell'Agazia delle Entrate.

I fornitori (che hanno operato lo "sconto in fattura") e i soggetti cessionari (che hanno acquistato il credito) **rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.**

Se dunque un soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agazia delle Entrate viene rilevato che il contribuente non avrebbe avuto diritto alla detrazione, **il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta.**

Qualora infatti, nell'ambito dei controlli fiscali, venisse accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione al 110%, l'Agazia delle Entrate provvederà al **recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione**, maggiorato degli interessi e delle sanzioni.

17/17

Resta tuttavia ferma la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e degli acquirenti del credito **qualora sia accertato un concorso nella violazione da parte di questi ultimi.**

A cura del Dott. Cristoforo Florio

(Dottore Commercialista – Consulente fiscale FIMAA specializzato in fiscalità immobiliare)

DISCLAIMER

Le informazioni contenute nel presente documento non sono da considerarsi un esame esaustivo né intendono esprimere un parere o fornire una consulenza di natura legale-tributaria e non prescindono dalla necessità di ottenere pareri specifici con riguardo alle singole fattispecie.