

Superbonus 110%

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 1.07.2020 al 31.12.2021, 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).

Le nuove disposizioni che consentono di fruire di una detrazione del 110% delle spese, si aggiungono a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni dal 50 all'85% delle spese spettanti per gli interventi di:

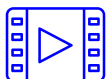
- recupero del patrimonio edilizio, in base all'art. 16-bis del Tuir inclusi quelli di riduzione del rischio sismico (cd. sismabonus) attualmente disciplinato dall'art. 16 D.L. 63/2013;*
- riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus), in base all'art. 14 D.L. 63/2013. Per questi interventi, attualmente sono riconosciute detrazioni più elevate quando si interviene sulle parti comuni dell'involucro opaco per più del 25% della superficie disperdente o quando con questi interventi si consegue la classe media dell'involucro nel comportamento invernale ed estivo, ovvero quando gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 o 3 e sono finalizzati congiuntamente alla riqualificazione energetica e alla riduzione del rischio sismico.*

Altra importante novità, introdotta dal decreto Rilancio, è la possibilità generalizzata di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura) o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Tale possibilità riguarda non solo gli interventi ai quali si applica il cd. Superbonus ma anche quelli:

- di recupero del patrimonio edilizio;*
- di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (cd. bonus facciate);*
- per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.*

Si sintetizzano gli aspetti più rilevanti riguardanti il Superbonus alla luce dei provvedimenti di prassi emanati dall'Agenzia delle Entrate.



SUPERBONUS 110%

Artt. 119 e 121 D.L. 19.05.2020, n. 34 conv. L. 17.07.2020, n. 77 - Provv. Ag. Entrate 8.08.2020 - Artt. 80, c. 6 e 63 D.L. 14.08.2020, n. 104
Circ. Ag. Entrate 8.08.2020, n. 24/E - Guida Ance 17.07.2020 - Guida Ag. Entrate luglio 2020 Superbonus 110%

Il decreto Rilancio ha previsto la possibilità di fruire della detrazione Irpef, nella misura del **110%**, per le spese sostenute dal 1.07.2020 al **31.12.2021** per specifici interventi volti all'incremento dell'efficienza energetica degli edifici, alla riduzione del rischio sismico, nonché per interventi a essi connessi relativi all'installazione di impianti fotovoltaici e colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

PRINCIPALI INTERVENTI AGEVOLATI

<p>MISURA</p>	<p>La detrazione Irpef per efficientamento energetico si applica nella misura del 110% per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1.07.2020 e fino al 31.12.2021.</p>	<p>Da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo.</p>
<p>ISOLAMENTO TERMICO INTERVENTO TRAINANTE</p>	<p>a) 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 o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a: <ul style="list-style-type: none"> .. € 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; .. € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari; .. € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi.
<p>SOSTITUZIONE IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE Su parti comuni INTERVENTO TRAINANTE</p>	<p>b) 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, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a: <ul style="list-style-type: none"> .. € 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 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.
<p>SOSTITUZIONE IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE Su edifici autonomi INTERVENTO TRAINANTE</p>	<p>c) 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, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a € 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p>
<p>EFFICIENTAMENTO ENERGETICO INTERVENTI TRAINATI</p>	<p>L'agevolazione si applica anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14 D.L. 63/2013 (es: sostituzione infissi, schermature solari, micro-generatori, infrastrutture ricarica veicoli elettrici, ecc.).</p>	<p>Nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsti dalla legislazione vigente e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui ai punti precedenti⁽¹⁾.</p>

Nota⁽¹⁾

Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

PARTICOLARITÀ

AMBITO OGGETTIVO

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA TRAINANTI

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

- 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); nonché
 - .. su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all’interno di edifici in condominio (solo trainati).

Esclusioni	Le disposizioni sul 110% non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e alla categoria A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico (D.L. 104/2020).
-------------------	--

Immobili esistenti	Ai fini del Superbonus l’intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari “esistenti”, non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l’ipotesi dell’installazione di sistemi solari fotovoltaici).
---------------------------	--

• 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 D.M. 11.03.2008 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, con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo.

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

Coibentazione del tetto	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% della superficie lorda complessiva disperdente e che gli interventi portino al miglioramento di 2 classi energetiche dell’edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all’installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.
--------------------------------	--

• Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale

sulle parti comuni degli edifici in condominio

- Nel caso di interventi effettuati sugli edifici ubicati in comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 o n. 2015/2043 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.

- 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.

• Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale

sugli «edifici unifamiliari» o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari

- In caso di interventi realizzati su edifici ubicati in aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 o n. 2015/2043 per l’inottemperanza dell’Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, il Superbonus spetta anche per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle ex D.M. 7.11.2017, n. 186.

- In tali casi il Superbonus spetta anche per l’allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

SISMABONUS

INTERVENTO TRAINANTE

• Per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche (art. 16, cc. da 1-bis a 1-septies D.L. 63/2013), l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al **110%** per le spese sostenute **dal 1.07.2020 al 31.12.2021**.

• 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, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1.01.2017, relativi a edifici ubicati nelle **zone sismiche 1, 2 e 3** di cui all'OPCM 20.03.2003, n. 3274, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio (Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020).

• L'aliquota più elevata si applica 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 ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita (Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020).

• Le disposizioni non si applicano agli edifici ubicati nella **zona sismica 4** di cui all'**ordinanza PCM 20.03.2003, n. 3274**.

• Per tali interventi, in caso di cessione del corrispondente credito a un'impresa di assicurazione e di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione spetta nella misura del 90%.

<p>Sistemi di monitoraggio</p>	<p>La detrazione spettante per interventi antisismici è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi antisismici, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.</p>
<p>Importi Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> • € 96.000, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari. Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile. • € 96.000, nel caso di acquisto delle "case antisismiche". • € 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

EFFETTUAZIONE CONGIUNTA DEGLI INTERVENTI TRAINATI

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

• Gli interventi trainati devono essere effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al Superbonus; 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».

• 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 e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

VINCOLI CULTURALI O PAESAGGISTICI

• Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, o gli interventi siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi **anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti**, fermi restando i requisiti previsti (miglioramento classe energetica).

MIGLIORAMENTO DI ALMENO DUE CLASSI ENERGETICHE

• Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti minimi stabiliti con D.M. e le procedure ENEA.

• Nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di efficientamento energetico, all'installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati:

.. il **miglioramento di almeno 2 classi energetiche** dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

_____ ovvero, se ciò non sia possibile _____

.. il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante **l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), prima e dopo l'intervento**, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

CUMULABILITÀ

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

• Qualora si attuino interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, sia interventi ammessi al Superbonus (ad esempio, il cd. cappotto termico) sia interventi edilizi, esclusi dal predetto Superbonus, ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 16-bis Tuir, per cui spetta una detrazione pari al 50% delle spese (ad esempio, il rifacimento dell'impianto idraulico), il contribuente **potrà fruire di entrambe le agevolazioni** a condizione che siano **distintamente contabilizzate** le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

INTERVENTO TRAINATO

- Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici, la detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica, spetta, per le spese sostenute dal 1.07.2020 al 31.12.2021, nella misura del 110%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse 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, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita **congiuntamente ad uno degli interventi** trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al Superbonus.
- In caso di interventi di cui all'art. 3, c. 1, lett. d), e) e f) D.P.R. 6.06.2001, n. 380, il predetto limite di spesa è ridotto ad € 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

Sistemi di accumulo integrati	La medesima detrazione è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione del 110%, alle stesse condizioni negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di € 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.
Incumulabilità	La detrazione non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione, e gli incentivi per lo scambio sul posto.
Condizioni	La detrazione è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE), dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo.

COLONNINE PER RICARICA VEICOLI ELETTRICI

INTERVENTO TRAINATO

- Per l'installazione di 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, la detrazione è riconosciuta nella misura del **110%** delle spese sostenute, su un ammontare massimo delle spese stesse pari a € 3.000 da ripartire tra gli aventi diritto in **5 quote annuali di pari importo**.
- Sempreché l'installazione sia eseguita **congiuntamente** a uno degli interventi di efficientamento energetico oggetto della detrazione del 110%.

Il limite di spesa ammesso alla detrazione, **pari a € 3.000**, è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica. Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da più contribuenti la stessa, nel limite massimo previsto, va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno. Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica (Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020).

PROCEDIMENTI ASSEMBLEE CONDOMINIALI

D.L. 104/2020

- Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi che danno diritto alla fruizione del **superbonus del 110%** sono valide se approvate con un numero di **voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio**.

PARTI COMUNI

- 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.
- 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, 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.
- In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, inoltre, la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di **sole pertinenze** (come ad esempio box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

- Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui sopra anche gli interventi di demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della ristrutturazione edilizia.

AMBITO SOGGETTIVO

SOGGETTI INTERESSATI

- a) **condomini**;
- b) **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari;
- c) Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, costituiti 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;
- d) cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.
- d-bis) organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato iscritte nei registri, e associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano;
- e) associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi;
- f) «comunità energetiche rinnovabili» costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle «configurazioni», limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti (Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020).

• Anche per le spese sostenute dal **1.01.2022 al 30.06.2022**.

Nel caso in cui gli interventi siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente (Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020).

Le persone fisiche non esercenti attività d'impresa possono beneficiare delle detrazioni di efficienza energetica, per gli interventi realizzati sul numero massimo di **2 unità immobiliari**, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

PERSONE FISICHE

• Svolgimento di attività

- La detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito «privatistico» e, dunque, diversi:
 - .. da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni;
 - .. dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
 - .. dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

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 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 condomini. 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 ovvero unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

• Esclusioni

- Il Superbonus non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a **tassazione separata** o ad **imposta sostitutiva** (contribuenti forfettari) ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. no tax area).

I predetti soggetti, tuttavia, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto oppure optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi, di successiva cessione.

- Il Superbonus non spetta ai soggetti che **non possiedono redditi imponibili** i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Si tratta, ad esempio, delle persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato.
- Restano esclusi dalle agevolazioni (fruizione diretta del Superbonus o, in alternativa esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione), gli organismi di investimento collettivo del risparmio (mobiliari e immobiliari).

REQUISITI PER PERSONE FISICHE

- **Possedere** l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie).
- **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. La mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, **al momento dell'inizio dei lavori** o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione **anche se si provvede alla successiva regolarizzazione**.

Familiari

- Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il 3° grado e affini entro il 2° grado) nonché i conviventi di fatto, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori.
- La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che:
 - .. 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;
 - .. le **spese sostenute** riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato).

Per fruire del Superbonus **non è necessario** che i familiari abbiano sottoscritto un **contratto di comodato** essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

Promissario acquirente

Ha 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.

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

CONDOMINI

- 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.

Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condomini» e non alle «parti comuni» di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere **costituito in condominio secondo la disciplina civilistica** prevista. A tal fine il «condominio» costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatstate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale.

Parti comuni

- Al fine di beneficiare del Superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il **codice fiscale del condòmino** che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.
- Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti C.C..

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

DOCUMENTAZIONE

- Ai fini della **detrazione del 110% e dell'opzione** per la cessione o per lo sconto:
 - a) per gli **interventi di efficienza energetica**, i tecnici abilitati **asseverano il rispetto dei requisiti** previsti, e la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati;
 - Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), secondo le modalità stabilite con D. Mise 3.08.2020 [\(P\)](#).

ASSEVERAZIONE (segue)

b) per gli **interventi antisismici**, l'efficacia degli stessi al fine della **riduzione del rischio sismico è asseverata** dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28.02.2017, n. 58.

- I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati. L'asseverazione è depositata presso lo sportello unico competente.

Rilascio	<ul style="list-style-type: none"> • L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti previsti. • L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione.
-----------------	---

Congruietà dei prezzi	Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati da D.M. 6.08.2020 (S) .
------------------------------	--

SANZIONI

- Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da € 2.000 a € 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

POLIZZA ASSICURATIVA

- I soggetti che rilasciano attestazioni o asseverazioni stipulano 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**, 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.

SPESE PER ATTESTAZIONI E ASSEVERAZIONI E ALTRE SPESE

- Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi con 110% quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni.
- La detrazione, inoltre, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficino 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'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).

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

VISTO DI CONFORMITÀ

- **Ai fini dell'opzione per la cessione o sconto**, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi.
- Il visto di conformità è rilasciato dagli iscritti negli albi dei **dottori commercialisti**, dei **ragionieri** e dei periti commerciali e dei **consulenti del lavoro**, dai soggetti iscritti alla data del 30.09.1993 nei ruoli di periti ed esperti e dai responsabili dei Caf.

- Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati e che gli stessi abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile

CONTROLLI

- Qualora sia accertata la mancata sussistenza, 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, maggiorato di interessi e sanzioni, nei confronti dei beneficiari della detrazione, ferma restando, **in presenza di concorso nella violazione**, anche la **responsabilità in solido** del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo e dei relativi interessi.

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.

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

ADEMPIMENTI

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

- 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, 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.

Bonifico

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 ed 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 applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8%).

DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

- Ai fini del Superbonus 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.
- Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al D.P.R. 633/1972, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.
- Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, va altresì acquisita la **dichiarazione del proprietario di consenso** all'esecuzione dei lavori.
- 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.
- È necessario, altresì, conservare 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.

DETRAZIONE SPETTANTE

DETRAZIONE

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

- La detrazione dall'imposta lorda:
 - .. può essere fatta valere ai fini sia Irpef che Ires, sia pure limitatamente a spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio.
 - .. 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 31.12.2020 e alla data del 31.12.2021, nonché per gli IACP comunque denominati e dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti per le spese sostenute fino al 30.06.2022 indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono.

IMPORTO MASSIMO

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

- L'importo massimo di detrazione spettante si riferisce ai singoli interventi agevolabili e deve intendersi riferito all'edificio unifamiliare o all'unità immobiliare funzionalmente indipendente oggetto dell'intervento e, pertanto, andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla **somma degli importi** previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

INTERVENTI SU PARTI COMUNI

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

- Nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile **riferito all'intero edificio** e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

SOSTENIMENTO DELLE SPESE

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

- Ai fini dell'individuazione del periodo d'imposta in cui imputare le spese stesse occorre fare riferimento:
 - .. per 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**, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti. Sono assimilabili a tali soggetti, altresì, le **imprese minori** di cui all'art. 66 Tuir.
- 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.

CALCOLO

Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2020

- La detrazione si applica sul valore totale della fattura, **al lordo del pagamento dell'Iva**.

CASI PRATICI [GUIDA AG. ENTRATE

Esempio n. 1

- Carlo vive in un appartamento all'interno di un condominio, che non dispone di un sistema centralizzato di riscaldamento, che sta effettuando degli interventi di efficientamento energetico (ad esempio cappotto termico) che beneficiano del Superbonus, conseguendo il miglioramento delle due classi energetiche.
- Decide di avviare una ristrutturazione, sostituendo la caldaia e gli infissi e ristrutturando i servizi igienici.
- Per la sostituzione della caldaia e delle finestre comprensive degli infissi potrà beneficiare del Superbonus del 110% della spesa sostenuta se la caldaia e le finestre possiedono i requisiti richiesti ai sensi dell'art. 14 D.L. 63/2013. Pertanto, a fronte di una spesa di € 8.000, otterrà una detrazione di € 8.800 (110%), da utilizzare in 5 anni in quote annuali da € 1.760.
- Se si interviene sui servizi igienici sostituendo non solo pavimenti e sanitari ma anche con il rifacimento degli impianti, l'intervento nel suo complesso, rientra nella manutenzione straordinaria e, pertanto, le relative spese danno diritto alla detrazione in misura pari al 50% delle spese sostenute, fino al limite massimo di € 96.000 complessive (detrazione massima € 48.000), da ripartire in 10 anni. Pertanto, a fronte di una spesa complessiva di € 20.000 avrà diritto ad una detrazione pari a € 10.000 (50%), con quote annuali di € 1.000.

Esempio n. 2

- Vincenzo abita in una villetta singola e vorrebbe effettuare la ristrutturazione e l'efficientamento energetico della propria abitazione passando dalla classe G alla classe E.
- Decide di avviare una ristrutturazione mediante:
 - .. sostituzione della caldaia, degli infissi e rifacimento del cappotto termico, nel rispetto dei requisiti richiesti del decreto Rilancio. Pertanto, potrà beneficiare del Superbonus. A fronte di spese pari a € 25.000 (cappotto termico) e € 10.000 (caldaia e infissi), beneficerà di una detrazione, pari al 110% di € 38.500 (110%), da ripartire in 5 e quote annuali da € 7.700;
 - .. ristrutturazione della villetta (interventi edilizi sui pavimenti, impiantistica e bagni). Se tali interventi possiedono i requisiti richiesti, può beneficiare di una detrazione pari al 50% delle spese sostenute, fino al limite massimo di € 96.000 complessive (detrazione massima € 48.000), ripartita in 10 anni. Per cui a fronte di spese pari a € 55.000 avrà diritto ad una detrazione pari al 50% delle spese sostenute (€ 27.500) da ripartire in 10 quote annuali di pari importo (€ 2.750).

Esempio n. 3

- Carmine, che è proprietario di un appartamento in un condominio in città, ha anche una villetta a schiera di proprietà al mare e una in montagna e vuole procedere ad effettuare alcuni lavori di ristrutturazione, usufruendo del Superbonus al 110%.
- In tale situazione egli potrà contemporaneamente fruire del Superbonus per le spese sostenute per interventi:
 - .. di riqualificazione energetica realizzati su massimo due delle suddette unità immobiliari, in città (se l'intervento è effettuato congiuntamente ad un intervento sulle parti comuni), al mare e in montagna. Per gli interventi realizzati sulla terza unità immobiliare potrà, eventualmente fruire dell'Ecobonus, secondo le regole "ordinarie";
 - .. di riqualificazione energetica ammessi dalla normativa realizzati sulle parti comuni dell'edificio condominiale;
 - .. antisismici realizzati su tutte le unità abitative, purché esse siano situate nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

Esempio n. 4

- Sara abita in qualità di inquilino in una villetta a schiera, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo, e vuole effettuare interventi di riqualificazione energetica agevolati dalla norma.
- Sara potrà fruire del Superbonus se effettua gli interventi trainanti e trainati sulla sua unità immobiliare, se con tali interventi si raggiungono i requisiti energetici richiesti certificati dall'attestato di prestazione energetica relativa alla stessa unità.

Esempio n. 5

- Federica, che abita in un edificio unifamiliare, vuole cambiare la sua vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A, e sostituire i serramenti.
- Federica potrà beneficiare del Superbonus per entrambi gli interventi, a condizione che con gli stessi si consegua il miglioramento di due classi energetiche, asseverato mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Esempio n. 6

- Un Condominio vuole realizzare, come intervento trainante, un impianto centralizzato per la sola produzione di acqua calda sanitaria per una pluralità di utenze.
- Il Condominio per avere diritto al Superbonus, nel rispetto del comma 6 dell'art. 5 del D.P.R. 412/1993, dovrà dotare l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda sanitaria di un proprio generatore di calore differente da quello destinato alla climatizzazione invernale, salvo impedimenti di natura tecnica o nel caso che si dimostri che l'adozione di un solo generatore produca un beneficio energetico.

Esempio n. 7

- Vittorio, che vive in un'unità immobiliare in un edificio sottoposto ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, vuole sostituire i serramenti.
- Vittorio potrà fruire del Superbonus per le spese sostenute per la sostituzione dei serramenti, anche se non viene realizzato nessun intervento trainante (cappotto termico o sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) sull'edificio condominiale, purché la sostituzione dei serramenti determini il miglioramento delle due classi energetiche ovvero, se non possibile, il passaggio alla classe energetica più alta.

ALTERNATIVE ALL'UTILIZZO DIRETTO DEL SUPERBONUS 110%

Artt. 119 e 121 D.L. 19.05.2020, n. 34 conv. L. 17.07.2020, n. 77 - Prov. Ag. Entrate 8.08.2020 - Artt. 80, c. 6 e 63 D.L. 14.08.2020, n. 104
Circ. Ag. Entrate 8.08.2020, n. 24/E - Guida Ance 17.07.2020 - Guida Ag. Entrate luglio 2020 Superbonus 110%

Ai sensi dell'art. 121 D.L. 34/2020, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per specifici interventi edilizi possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativemente per 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 oppure per la 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.

SCHEMA DI SINTESI

<p>SCONTO IN FATTURA</p>	<p>⇒ 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.</p> <p>⇒ 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>
<p>CESSIONE</p>	<p>⇒ • 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> <p>⇒ • L'opzione può essere esercitata anche per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021. L'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile.</p> <p>⇒ • La cessione può essere disposta in favore di:</p> <ul style="list-style-type: none"> .. fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi; .. altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti); .. istituti di credito e intermediari finanziari.
<p>OPZIONE</p>	<p>⇒ • 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 2 per ciascun intervento complessivo.</p> <p>⇒ • Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% dell'intervento medesimo.</p>
<p>UTILIZZO DELLA DETRAZIONE CEDUTA</p>	<p>⇒ • I crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione attraverso il modello F24.</p> <p>⇒ • Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.</p> <p>⇒ • La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.</p> <p>⇒ • Non si applica il limite generale di compensabilità previsto per i crediti di imposta e contributi pari a € 700.000 (elevato a € 1 milione per il 2020), né il limite di € 250.000 applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi.</p> <p>⇒ • 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.</p>
<p>INTERVENTI CHE DANNO DIRITTO ALLE ALTERNATIVE</p>	<p>⇒ Recupero del patrimonio edilizio previsto dal Tuir. Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici.</p> <p>⇒ Riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus quali, ad esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, nonché quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico.</p> <p>⇒ Adozione di misure antisismiche rientranti nel sismabonus. L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche".</p> <p>⇒ Recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il bonus facciate.</p> <p>⇒ Installazione di impianti fotovoltaici, compresi quelli che danno diritto al superbonus.</p> <p>⇒ Installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, compresi quelli che danno diritto al superbonus.</p>

APPROFONDIMENTI

DETERMINAZIONE DELL'AGEVOLAZIONE

- L'importo della detrazione spettante è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato.
- In presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento, la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi.

L'importo della detrazione cedibile sotto forma di credito d'imposta è calcolato tenendo conto anche delle spese sostenute nel periodo d'imposta mediante cessione del medesimo credito ai fornitori.

Sconto	Il contributo sotto forma di sconto è pari alla detrazione spettante e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto. A fronte dello sconto praticato, al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante. 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 in applicazione delle previsioni dell'art. 121 D.L. 34/2020.
Credito d'imposta	Il credito d'imposta è pari alla detrazione spettante.

Prov. Ag. Entrate 8.08.2020

ESERCIZIO DELL'OPZIONE

- **Modalità**
 - L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica".
- **Termini**
 - La Comunicazione è inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate a decorrere **dal 15.10.2020**.
 - La Comunicazione deve essere inviata **entro il 16.03 dell'anno successivo** a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nei casi di opzione per le rate non fruite della detrazione, entro il 16.03 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.

Per gli interventi di efficienza energetica, la Comunicazione è inviata a decorrere **dal 5° giorno** lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione ivi prevista. L'ENEA trasmette all'Agenzia delle Entrate i dati sintetici delle asseverazioni. Sulla base dei dati ricevuti l'Agenzia delle Entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella Comunicazione, pena lo scarto della Comunicazione stessa.
- **Soggetto**
 - La Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata esclusivamente **dal soggetto che rilascia il visto di conformità**.
 - La Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i **canali telematici dell'Agenzia delle Entrate**:
 - a) dal soggetto che rilascia il visto di conformità. Nei casi opzione per le rate non fruite della detrazione, la Comunicazione è inviata esclusivamente dal condomino, direttamente o avvalendosi di un intermediario;
 - b) dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Nel caso in cui non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la Comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni.
- **Ricevuta**
 - A seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata, **entro 5 giorni**, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni. La ricevuta è messa a disposizione del soggetto che ha trasmesso la Comunicazione, **nell'area riservata** del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate.
- **Annullamento**
 - La Comunicazione può essere annullata entro il 5° giorno del mese successivo a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta. Entro lo stesso termine, può essere inviata una Comunicazione interamente sostitutiva della precedente; altrimenti, ogni Comunicazione successiva si aggiunge alle precedenti.

Prov. Ag. Entrate 8.08.2020

INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI

Prov. Ag. Entrate 8.08.2020

- Il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, **comunica tempestivamente all'amministratore** del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario.
- Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 1129 C.C., non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, i suddetti dati sono comunicati al condomino incaricato di inviare la Comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

L'amministratore del condominio comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della Comunicazione; nel caso in cui, ai sensi dell'art. 1129 C.C., la Comunicazione sia stata inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato, vi provvede quest'ultimo.

Opzione

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 condòmini 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.

MODALITÀ DI UTILIZZO DEI CREDITI D'IMPOSTA

Prov. Ag. Entrate 8.08.2020

- I cessionari e i fornitori utilizzano i crediti d'imposta esclusivamente in compensazione, sulla base delle rate residue di detrazione non fruita dal beneficiario originario.
- Il credito d'imposta è fruito 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 1.01 dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

La quota dei crediti d'imposta che **non è utilizzata entro il 31.12 dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi**, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.

Modalità operative

- I cessionari e i fornitori sono tenuti **preventivamente a confermare l'esercizio dell'opzione**, esclusivamente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.
- Il modello F24 è presentato esclusivamente tramite **servizi telematici resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate**, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.
- Nel caso in cui l'importo del credito utilizzato in compensazione risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.
- Non si applicano i limiti di cui all'art. 31, c. 1 D.L. 78/2010, all'art. 34 L. 388/2000 e all'art. 1, c. 53 L. 244/2007.

ULTERIORI CESSIONI DEI CREDITI D'IMPOSTA

Prov. Ag. Entrate 8.08.2020

- In alternativa all'utilizzo diretto, a decorrere **dal giorno 10 del mese successivo** alla corretta ricezione della Comunicazione, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.
- La comunicazione della cessione avviene esclusivamente, a pena d'inefficacia, a cura del soggetto cedente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate, dopo aver proceduto alla conferma dell'opzione, utilizzando le medesime funzionalità.

I cessionari utilizzano i crediti d'imposta secondo gli stessi termini, modalità e condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione da comunicare esclusivamente a cura dello stesso cessionario con le stesse funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate.

Tavola



Comunicazione dell'opzione



COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

DATI DEL BENEFICIARIO

Codice fiscale
 Telefono E-mail

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO

(da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)

Codice fiscale Codice carica

CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta)

CONDOMINIO

(da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

Codice fiscale del condominio Condominio Minimo

Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato

E-mail Firma

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato

Codice fiscale dell'incaricato

Data dell'impegno Firma dell'incaricato

DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS

VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato

Codice fiscale del responsabile del C.A.F. Codice fiscale del C.A.F.

Codice fiscale del professionista

Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista

ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA

Codice identificativo ENEA Polizza assicurativa

ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO

Codice identificativo dell'asseverazione Codice fiscale del professionista Polizza assicurativa

Esempio (segue)

QUADRO A - INTERVENTO

Tipologia di intervento	Intervento trainato Superbonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Stato di avanzamento dei lavori	Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione		1° anno di sostenimento della spesa			
<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>			

QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO

Codice Comune	<input type="text"/>	Tipologia immobile (T/U)	<input type="text"/>	Sezione Urbana/ Comune catastale	<input type="text"/>
Foglio	<input type="text"/>	Particella	<input type="text" value=" /"/>		Subalterno
					<input type="text"/>

QUADRO C - OPZIONE

SEZIONE I - BENEFICIARIO

TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)

A CONTRIBUTIVO SOTTO FORMA DI SCONTO

B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante)

Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruitive

N. rate residue

SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="00"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="00"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="00"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text" value="00"/>

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO

(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="00"/>	<input type="text"/>

ASPETTI OPERATIVI

Esempio

Fattura elettronica

Cedente/prestatore (fornitore) Identificativo fiscale ai fini Iva: IT01234567890 Denominazione: Alfa Srl Regime fiscale: RF01 (ordinario) Indirizzo: Viale Roma 543 Comune: Sassari Provincia: SS Cap: 07100 Nazione: IT				Cessionario/committente (cliente) Codice fiscale: VRDMRC81L27H501P Denominazione: Verdi Marco Indirizzo: Via Torino 38-B Comune: Roma Provincia: RM Cap: 00145 Nazione: IT Pec: marco.verdi@pec.it			
Tipologia documento	Art. 73	Numero documento	Data documento	Codice destinatario			
TD01 (fattura)		155	31.07.2020	0000000			
Cod. articolo	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	UM	Sconto o magg.	% Iva	Prezzo totale
	Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali ed orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio (con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio) su vostra abitazione ubicata a Roma, in Via Torino, n. 38-B. Intervento di risparmio energetico rientrante nel superbonus 110% (art. 119 D.L. 34/2020). Sconto (100% del totale Iva compresa) artt. 119 e 121 D.L. 34/2020.	1,00				10,00	40.000,00
RIEPILOGHI IVA E TOTALI							
Esigibilità Iva / Riferimenti normativi		% Iva	Spese accessorie		Totale imponibile	Totale imposta	
I (esigibilità immediata)		10,00			40.000,00	4.000,00	
Importo bollo		Sconto/Maggiorazione		Valuta		Totale documento	
		- 44.000,00		EUR		0	

Scritture contabili

Cessione del credito d'imposta per detrazione 110%

Premessa	<ul style="list-style-type: none"> La società Alfa S.r.l. ha concordato con il cliente Verdi Marco lo sconto totale in fattura per l'intervento di risparmio energetico, rientrante nel superbonus 110%. Successivamente la società Alfa S.r.l. concorda la cessione del credito all'istituto di credito Banca Gamma S.p.a. 					
Dati	Lo sconto in fattura concordato al sig. Verdi Marco ammonta a € 44.000. Successivamente Alfa S.r.l. procede alla cessione del credito d'imposta all'istituto di credito Banca Gamma S.p.a. (ipotizzando di incassare un controvalore pari all'importo della fattura emessa).					
P C II 1	E A 1 P D 12	Scritture contabili società Alfa S.r.l.			44.000,00	
		31.07.20				
		CREDITI V/CLIENTE VERDI	a	DIVERSI		40.000,00
P C II 5-bis	E A 5	31.07.20			48.400,00	
		CREDITI V/ERARIO PER BONUS 110%	a	DIVERSI		4.000,00
		PROVENTI VARI NON IMPONIBILI FISCALMENTE	a	CREDITO V/CLIENTE VERDI		44.000,00
P C IV 1 E B 14	P C II 5-bis	10.08.20			48.400,00	
		DIVERSI	a	CREDITI V/ERARIO PER BONUS 110%		44.000,00
		BANCA C/C ORDINARIO PERDITE PER CESSIONE CREDITO BONUS 110% INDEDUCIBILI FISCALMENTE				4.400,00
Rilevato sconto in fattura superbonus 110% concordato con il cliente Verdi Marco.						
Rilevata cessione del credito superbonus 110% a Banca Gamma S.p.a.						

SCHEDE DI SINTESI SUL BONUS 110%

Tavola n. 1

Ambito temporale di applicazione

- Spese sostenute a partire **dal 1.07.2020 sino al 31.12.2021**, a prescindere dalla data di stipula del contratto e dell'inizio dei lavori.
- Solo per gli **Istituti autonomi case popolari (IACP)**, nonché per gli enti aventi le stesse finalità, sono agevolabili **le spese sostenute anche dal 1.01.2022 al 30.06.2022**.
- **Tutti i bonus al 110% sono ripartiti in 5 quote annuali.**

Nota

- Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, in linea con la prassi in materia, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre fare riferimento:
 - .. alla data dell'effettivo pagamento (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali;
 - .. alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

Tavola n. 2

Soggetti interessati al bonus 110%

- **Condomini** (anche imprese, professionisti e società detentori delle singole unità immobiliari).
- **Persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa**, arti e professioni relativamente ad interventi su singole unità immobiliari (non più di due).
- Istituti autonomi case popolari (**IACP**), nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (anche per le spese dal 1.1.2022 al 30.6.22).
- **Cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.
- **Terzo settore** (organizzazioni non lucrative di attività sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale).
- **Associazioni e società sportive dilettantistiche** limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Nota

- La detrazione spetta ai soggetti che **possiedono** o **detengono** 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 al predetto avvio. Si tratta, in particolare, del **proprietario**, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del **detentore** dell'immobile in base ad un contratto di **locazione**, anche finanziaria, o di **comodato**, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei **familiari** del possessore o detentore dell'immobile.

Tavola n. 3

Le imprese potranno beneficiare del bonus 110%?

- In linea generale **le imprese NON potranno beneficiare del superbonus 110%**, fatta salva l'ipotesi di unità immobiliari possedute da imprese all'interno di edifici condominiali e relativamente ai lavori eseguiti sulle parti comuni degli stessi (beneficio indiretto).
- Sono esclusi gli immobili posseduti da imprese: potranno usare le altre agevolazioni "ordinarie".

Tavola n. 4

Quali sono gli edifici agevolati

- **I Bonus al 110%** si applicano per interventi effettuati su:
 - .. **parti comuni** di edificio;
 - .. **single unità** immobiliari possedute da **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, arti o professioni;
 - .. **edifici unifamiliari** o **single unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Ai fini dell'Ecobonus al 110% (non per il Sismabonus potenziato), sono agevolate **al massimo 2 unità immobiliari** possedute dalla stessa persona fisica (ferme restando le detrazioni spettanti per le parti comuni degli edifici): Quindi massimo 2 unità immobiliari + parti comuni edificio (non ci sono limiti di unità in caso di lavori in condominio se il proprietario possiede più di 2 unità).

Esclusioni

Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **A/1, A/8, nonché A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.**

Tavola n. 5

Interventi "TRAINANTI" di risparmio energetico con possibile bonus 110%

<p>Isolamento termico</p>	<p>A) Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari (cd. «villette a schiera»).</p> <ul style="list-style-type: none"> • La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa (per unità immobiliare e non per persona): <ul style="list-style-type: none"> .. fino a 50.000 euro per edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari (cd. «villette a schiera»); .. fino a 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici da 2 a 8 unità; .. fino a 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici con più di 8 unità immobiliari. • A regime questi interventi sconterebbero la detrazione del 65%.
<p>Sostituzione climatizzazione invernale</p>	<p>B) Interventi sulle parti comuni di edifici per:</p> <ul style="list-style-type: none"> .. la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a collettori solari; .. allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria. <ul style="list-style-type: none"> • La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa: <ul style="list-style-type: none"> .. non superiore a 20.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli edifici fino a 8 unità immobiliari; .. non superiore a 15.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. <p>C) su edifici unifamiliari o su unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari (es: villette a schiera e anche non abitazione principale) per:</p> <ul style="list-style-type: none"> .. la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a impianti a collettori solari; .. la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria; .. allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente nei comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate. <p>La detrazione è calcolata su un tetto massimo di spesa fino a 30.000 euro per singola unità.</p>
<p>Sismabonus</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La detrazione potenziata al 110% spetta, sempre per le spese sostenute dal 1.07.2020 sino al 31.12.2021, per tutti gli interventi già ammessi alla detrazione sismabonus, negli stessi limiti di spesa già previsti, su edifici in zona 1, 2 e 3 (viene espressamente esclusa la sola zona 4). • La detrazione 110% si applica a prescindere dalla detrazione normalmente prevista per tali interventi (50%-70%-75%-80%-85%), fermo restando il limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare. • La detrazione spetta anche per l'installazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici che venga effettuata congiuntamente a uno degli interventi "ordinari" da Sismabonus, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

Tavola n. 6

Interventi aggiuntivi o “TRAINATI”

Efficientamento energetico	<p>D) Interventi di risparmio energetico previsti dalla normativa sull’Ecobonus (ad es. acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari, micro-generatori, infrastrutture per ricarica veicoli elettrici, ecc.), nei limiti di spesa già ammessi purché eseguiti congiuntamente ad interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> .. isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate (di cui alla precedente lett. a); .. sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (di cui alle precedenti lettere b e c). <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">In tal caso la durata dell’agevolazione resta di 10 anni.</p>
Installazione impianti fotovoltaici	<ul style="list-style-type: none"> • La detrazione 110% spetta anche per l’installazione di impianti fotovoltaici purché eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di ECOBONUS o SISMABONUS potenziati al 110%. • In sostanza, la detrazione potenziata al 110% spetta anche per l’installazione di impianti solari fotovoltaici e accumulatori ad essi integrati connessi alla rete elettrica, fino ad un tetto massimo di spesa pari a 48.000 euro, e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kWh di potenza nominale dell’impianto solare fotovoltaico (ridotto a 1.600 euro in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica). • La detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell’energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l’autoconsumo non è cumulabile con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale.
Infrastrutture per ricarica veicoli elettrici	<ul style="list-style-type: none"> • Per l’installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici la detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo. • Sempreché l’installazione sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di efficientamento energetico oggetto della detrazione del 110%.

Tavola n. 7

Requisiti

- 1) Rispettare i requisiti **minimi sulle prestazioni energetiche degli edifici**.
- 2) Assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici, il miglioramento di **almeno 2 classi energetiche**, o il conseguimento della classe energetica più alta **possibile**, da dimostrare mediante l’attestato di prestazione energetica (A.P.E) ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma di dichiarazione asseverata.
- 3) **Utilizzare materiali isolanti rispondenti a specifici requisiti tecnici ed ambientali**.

Gli interventi con l’agevolazione del 110% riguardano fabbricati già esistenti; tuttavia, sono ammessi anche in caso di demolizione e ricostruzione.

Tavola n. 8

Cessione del credito o sconto in fattura

Alternative	<ol style="list-style-type: none"> 1) In caso di utilizzo diretto si effettua la detrazione dalle imposte sul reddito, da ripartire in 5 quote annuali (o 10 anni per i bonus ordinari) da utilizzare nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d’imposta di sostenimento della spesa. 2) È possibile la cessione di un credito d’imposta di pari ammontare, con possibilità di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. La quota di credito non utilizzata nell’anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso. 3) Si può scegliere anche lo sconto in fattura ovvero ricevere dal fornitore degli interventi uno sconto sul corrispettivo (che, al massimo, può essere pari al corrispettivo stesso, ma può essere inferiore a differenza di quanto sin qui possibile), e che il fornitore recupererà tramite credito di imposta di importo pari alla detrazione spettante, cedibile ad altri soggetti inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. La quota di credito non utilizzata nell’anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso. <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Molto interessanti, in particolare, per forfettari e incapienti (ma non solo).</p>
--------------------	---

Tavola n. 8 (segue)

Anche per interventi "non potenziati"

- La possibilità di optare per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a tutti i soggetti incluse la banche e gli intermediari con facoltà di successiva cessione si applica **alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021** relative agli interventi (**potenziati e non potenziati**) di:
 - .. recupero del patrimonio edilizio residenziale (manutenzione ordinaria dei condomini, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia per edifici residenziali);
 - .. efficienza energetica (ecobonus);
 - .. Sismabonus;
 - .. Bonus facciate 90%;
 - .. installazione impianti solari fotovoltaici;
 - .. installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.
- La ripartizione dei bonus «ordinari» resta fissata in 10 anni.

Tavola n. 9

Adempimenti per cessione credito o sconto in fattura

• In caso di interventi con detrazione 110%:

- 1) il beneficiario del credito d'imposta deve richiedere il **visto di conformità** sui dati della documentazione che **attesti i presupposti della detrazione 110%**. Il visto è rilasciato da soggetti autorizzati (commercialisti, consulenti lavoro, Caf, ecc.).
- 2) i **dati relativi all'opzione** devono essere **comunicati in via telematica, anche tramite i soggetti che hanno rilasciato il visto di conformità**.

Per **Ecobonus 110%**, è necessaria l'**asseverazione** da parte di tecnici abilitati che attesti: - il rispetto dei requisiti minimi previsti - la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione viene altresì trasmessa per via telematica all'ENEA.

Per **Sismabonus 110%**, è necessaria l'**asseverazione** obbligatoria da parte di professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori ecc. che dovranno **attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute**.

Tavola n. 10

Sempre richieste le asseverazioni dei lavori eseguiti

- Le asseverazioni dei professionisti sono rilasciate:
 - .. **al termine dei lavori;**
 - .. **per ogni stato di avanzamento dei lavori (I SAL non possono essere più di 2 per ogni intervento e ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento). Il SAL consente di anticipare l'utilizzo del credito d'imposta.**
- Per **attestare la congruità delle spese**, si fa riferimento al D.M. 6.08.2020.
- Le spese sostenute per il rilascio delle citate attestazioni ed asseverazioni, nonché del visto di conformità rientrano tra quelle agevolabili.

Tavola n. 11

Sanzioni per attestazioni non veritiere

• Le attestazioni/asseverazioni non veritiere possono determinare:

- 1) decadenza dalle agevolazioni in capo al beneficiario
- 2) sanzioni pecuniarie (tra 2.000 e 15.000 euro) per i professionisti. Tali soggetti sono obbligati a stipulare una polizza di assicurazione di responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e, comunque, non inferiore a 500.000 euro.

Possibili reati penali

Imprese e beneficiari del 110% rischiano **fino a 8 anni di carcere** in caso di lavori fittizi (non reali) o importi sovrastimati, oppure in caso i soggetti risultanti in fattura siano diversi da quelli effettivi, in quanto si possono configurare reati di emissione (e utilizzo) di fatture per operazioni inesistenti, nonché di indebita compensazione.