

dott. Vincenzo Attianese - Albigonasego e Vo'
 dott. Andrea Busato - Padova
 dott.ssa Daniela Cardarelli - Monselice e Padova
 dott.ssa Roberta Cardarelli - Camposampiero e Padova
 dott. Paolo Carraretto - Cittadella e Campodarsego
 dott. Guido Martellozzo - Trebaseleghe
 dott.ssa Lauza Mazzari - Borgoricco e Padova
 dott. Roberto Paone - Camposampiero e Trebaseleghe
 dott. Fabrizio Sasso del Verme - Cadoneghe e Campodarsego



“Superbonus”

Nota informativa sulla disciplina delle agevolazioni introdotte dal c.d. “Decreto Rilancio” - D.l. 19 maggio 2020 n. 34, convertito in Legge 17 luglio 2020 n. 77, e successivamente modificato dalla L. 13 ottobre 2020 n. 126

I principali provvedimenti che concorrono a disciplinare l'agevolazione in esame sono il D.l. 19 maggio 2020 n. 34 convertito in Legge 17 luglio 2020 n. 77 (art. 119), la Circolare n. 24/E Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020, il Decreto attuativo del Ministero dello Sviluppo Economico prot. n. 159844 del 6 agosto 2020 (G.U. n. 5 ottobre 2020 n. 246), e il D.l. 14 agosto 2020 n. 104 convertito in Legge 13 ottobre 2020 n. 126 (G.U. supplemento ordinario n. 37/l del 13 ottobre 2020).

Il Decreto Rilancio, al fine di dare sostegno al lavoro ed all'economia in conseguenza dell'intervenuta emergenza epidemiologica da Covid 19, ha introdotto speciali agevolazioni fiscali, che si affiancano a quelle già previste in tema di recupero del patrimonio edilizio, applicabili in caso di interventi relativi all'efficienza energetica, antisismici o di installazione di impianti fotovoltaici nonché di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, prevedendo in particolare la possibilità di godere di detrazioni nella misura del 110% delle spese sostenute per i lavori effettuati.

AMBITO SOGGETTIVO

L'incentivo può essere utilizzato dai seguenti soggetti.

1. Condominii

L'agevolazione è applicabile al caso di interventi effettuati sulle parti comuni dei condominii, per la cui identificazione si fa riferimento a quanto previsto dalla legge o dal regolamento di condominio.

La detrazione spetta ai singoli condomini in relazione ai millesimi da ciascuno posseduti. Nel caso in cui non sia nominato un amministratore di condominio (meno di otto unità) non è necessario che il condominio abbia autonomo codice fiscale, dovendosi far riferimento a quello del condominio che materialmente presenta l'istanza volta ad accedere all'agevolazione.

Deve trattarsi di vero e proprio condominio, anche minimo, ai sensi dell'art. 1117 e ss. cod. civ., in quanto il Superbonus non si applica agli interventi realizzati su parti comuni a due o più unità immobiliari, distintamente accatastate, di edificio interamente

posseduto da unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.

Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, 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.

In caso di interventi realizzati sui condominii la detrazione spetta anche ai soggetti possessori o detentori di pertinenze che ne abbiano sostenuto le relative spese.

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi ad oggetto l'approvazione degli interventi e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

2. Persone fisiche

Le persone fisiche possono fruire del *superbonus* al di fuori dell'esercizio di impresa arte o professioni. Può trattarsi di contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato.

Non sono compresi i beni di impresa (art. 65 TUIR) né i beni strumentali per l'esercizio della professione (art. 54 co. II TUIR). Nel caso in cui l'immobile strumentale faccia parte di un condominio e gli interventi riguardino parti comuni, il *superbonus* spetta, su tali interventi, al titolare dell'immobile strumentale nella sua qualità di condomino.

Il *superbonus* spetta per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari, salvo l'intervento realizzato su parti comuni, che spetta senza limiti di unità immobiliari. Restano esclusi i soggetti non fisicamente residenti in Italia che detengono l'immobile in base a locazione o comodato.

Rapporto con il bene

Il bonus spetta alle persone fisiche che possiedono o detengono l'immobile in base a titolo idoneo al momento di avvio lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente l'avvio.

L'avvio lavori deve risultare da

- titolo abilitativo, se previsto, o
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (D.P.R. 445/2000).

Al fine di fruire dei *superbonus* è necessario che il possesso, o la detenzione del bene, abbia luogo in virtù di uno dei seguenti titoli:

- possesso in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenzione dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari: la mancata registrazione del titolo antecedentemente al momento dell'inizio dei lavori, o al momento del sostenimento delle spese, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione. È in ogni caso necessario che vi sia il consenso del proprietario all'espletamento dei lavori.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile (coniuge, unito civilmente, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo, conviventi di fatto) sempreché 1) abbiano sostenuto le spese per la realizzazione dei lavori; 2) siano conviventi con il possessore alla data di inizio dei lavori o (se antecedente all'avvio dei lavori) al momento del sostenimento delle spese; 3) le spese sostenute riguardino un immobile sul quale può esplicarsi la convivenza (quindi non locato o concesso in comodato).

Ha diritto al *superbonus* anche il promissario acquirente che sia stato immesso nel possesso del bene in base ad un contratto preliminare registrato.

3. IACP - Istituti Autonomi Case popolari

Il *superbonus* compete agli Istituti Autonomi Case Popolari per interventi realizzati su immobili di loro proprietà, o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica. Per detta tipologia di soggetti l'arco temporale di durata dei benefici fiscali è più ampio potendo ricomprendere le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022.

Quanto appena detto per gli Istituti Autonomi Case Popolari vale anche per le Cooperative a proprietà indivisa, le Onlus, le organizzazioni di volontariato, e le associazioni di promozione sociale.

4. Associazioni e società sportive dilettantistiche

Le Associazioni e le società sportive dilettantistiche possono fruire del *superbonus* solo per gli immobili destinati ad uso spogliatoi.

5. Comunità energetiche rinnovabili

Le comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini che aderiscono alle configurazioni di cui all'art. 42 bis del d.l. n 162 del 2019, limitatamente alle spese sostenute per gli impianti a fonte rinnovabile dalle stesse gestiti.

AMBITO OGGETTIVO

Gli interventi per essere agevolati devono riguardare:

- parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati). A questo proposito si precisa che 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"; nonché
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1 (Abitazioni di tipo signorile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale), A8 (Abitazioni in ville - Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario) e A9 (A/9 Castelli, palazzi di eminente pregi artistici o storici) se non aperti al pubblico.

È altresì precluso l'accesso alle agevolazioni agli interventi relativi ad immobili in corso di costruzione.

La tipologia di interventi che consentono di usufruire della agevolazioni si suddividono in:

- *interventi trainanti*: interventi finalizzati alla riqualificazione energetica (di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio, o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria) e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1- septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, cd. *sismabonus*);

- **interventi "trainati"**: ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, e precisamente interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. "ecobonus"), nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento, nonché l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013.

Gli interventi devono assicurare nel loro complesso il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o, se non possibile, comunque consentire il conseguimento della classe energetica più alta.

La fruizione del *superbonus* non preclude l'accesso alle altre agevolazioni salvo il divieto di cumulo relativamente al medesimo intervento, ben potendo, se distintamente contabilizzate, essere applicabili diverse agevolazioni per i diversi lavori effettuati.

Le spese che rilevano ai fini delle agevolazioni in esame sono quelle relative all'acquisto dei materiali, alla progettazione, all'effettuazione dei lavori, nonché le spese professionali connesse come ad esempio quelle relative all'effettuazione di perizie e sopralluoghi.

Ulteriore condizione richiesta per l'assoggettamento alla disciplina del *superbonus* è che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti e ciò si intende realizzato (secondo il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico sopra indicato) 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*».

Relativamente ai diversi tipi di interventi è previsto inoltre un tetto massimo di spesa per il quale è possibile fruire delle agevolazioni, il superamento del quale non consente, per la parte eccedente, l'accesso ai benefici in esame.

ADEMPIMENTI E MODALITÀ DI FRUIZIONE

La detrazione può essere fatta valere sia ai fini IRPEF che ai fini IRES, ed è ripartita in 5 quote annuali di pari importo sulle spese effettivamente sostenute nel periodo di interesse, valendo per le persone fisiche il criterio di cassa, mentre per le imprese e le società opera il criterio di competenza.

In quanto detrazione di imposta lorda, ne è ammessa la fruizione solo entro il limite che trova capienza nell'imposta dovuta dal contribuente per ciascun anno.

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.

In caso di trasferimento tra vivi dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente, salvo diverso accordo, spettano per i restanti periodi di imposta all'acquirente persona fisica. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Alternative alla detrazione sono l'opzione per lo **sconto sul corrispettivo dovuto**, anticipato dal fornitore dei beni

e servizi agevolati, il quale recupera le somme anticipate sotto forma di credito di imposta, oppure la **cessione di un credito** di imposta corrispondente alla detrazione spettante a soggetti terzi, fra i quali ad esempio possono rientrare gli istituti di credito. In caso di opzione per lo sconto in fattura è altresì consentito che sia il fornitore dei beni e servizi agevolati ad operare la cessione del credito di imposta in favore di soggetti terzi.

L'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito costituiscono peraltro l'unica modalità di fruizione per del *Superbonus* per quei soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva 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). È il caso, ad esempio, dei soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89 della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

I crediti di imposta sono utilizzabili tramite compensazione attraverso il modello F24 e non si applica il limite generale di compensabilità di Euro 700.000,00 per i crediti di imposta e contributi previsto dall'art. 34 della L. 388 del 23 dicembre 2000, nè il limite di Euro 250.000,00 applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi previsto dall'art. 31 co I del D.L. n. 78b del 31 maggio 2010 e convertito con L. n. 122 del 30 luglio 2010.

Per ciascun lavoro da realizzare si possono effettuare fino a due stati avanzamento lavori (il cui primo non può essere inferiore al 30% del complesso dei lavori da realizzare) con riguardo a ciascuno dei quali è possibile esercitare l'opzione.

Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da più soggetti, come nel caso del condominio, ciascun soggetto potrà operare la scelta se godere direttamente della detrazione o esercitare una delle due opzioni sopra esposte.

L'opzione è esercitata in via telematica, anche avvalendosi dei professionisti abilitati alla trasmissione delle dichiarazioni, mediante il modello allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020 prot. n. 283847/2020.

L'opzione può peraltro essere esercitata non solo per il *Superbonus* ma anche per gli interventi rientranti nel "*sismabonus*", "*ecobonus*" e "*bonus facciate*".

Gli adempimenti alla cui osservanza è subordinato l'accesso alle agevolazioni descritte sono individuati dal *Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti* del 6 agosto 2020, che prevede:

- il deposito in Comune, ove previsto, della relazione tecnica di cui all'art. 8 co I del D.lgs. n. 192 del 19 agosto 2005;
- l'"*asseverazione*" del tecnico abilitato o del professionista incaricato per i lavori che, al termine dei lavori ne attesti i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione, nonché della congruità delle spese sostenute rispetto ai lavori effettuati;

- l'Attestato di prestazione energetica;
- l'acquisizione, ove prevista, della certificazione del fornitore delle valvole termostatiche a bassa inerzia termica;
- il pagamento mediante bonifico bancario o postale dal quale deve risultare la causale, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, ed il codice fiscale e la partita iva del soggetto destinatario del bonifico;
- la conservazione di fatture e ricevute comprovanti le spese effettivamente sostenute nonché la ricevuta del bonifico con cui è stato effettuato il pagamento;
- la trasmissione all'Enea della scheda descrittiva, di cui ai modelli allegati al richiamato decreto, entro 90 giorni dalla fine dei lavori;
- la trasmissione all'Enea l'asseverazione attestante il rispetto dei requisiti per l'accesso al superbonus.

Si precisa che, nel caso di interventi su parti comuni, le asseverazioni di tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia, sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi.

Ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto è necessario che i soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni e i responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF rilascino il "*visto di conformità*" dei dati che attestino la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione,

Detta documentazione, unitamente al consenso del proprietario in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile ed alle delibere condominiali che abbiano approvato i lavori, deve essere conservata.

VERIFICHE E SANZIONI

L'Agenzia delle Entrate eserciterà i poteri di verifica e controllo previsti a norma del D.P.R. n. 600 del 29 settembre 1973, ed in caso di accertato difetto dei presupposti di legge recupererà l'importo corrispondente alla detrazione non spettante, con la maggiorazione degli interessi di cui al D.P.R. n. 602 del 29 settembre 1973 e le sanzioni di cui all'art. 13 del D.Lgs. n. 471 del 18 dicembre 1997.

Fermo quanto detto, l'attestazione e asseverazione infedele comporta l'applicazione, a carico di colui che l'abbia resa, la sanzione amministrativa da Euro 2.000,00 a Euro 15.000,00, salva, se del caso, l'applicazione delle sanzioni penali.

Aggiornato al 14 ottobre 2020