



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI REGGIO CALABRIA



ANACI

I BONUS FISCALI E LE STRATEGIE DI UTILIZZO



Dott. Marcello Febert

Dott.ssa Jessica Mansueto

Via S. Caterina, 171 – 89121 Reggio Calabria

marcello.febert@studiofebert.it

3 ottobre 2020



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali ed Immobiliari
Sede Provinciale di Reggio Calabria

DETRAIBILITA' DEL COSTO DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE SISMICA E TERMICA DEGLI STABILI IN CONDOMINIO

REGGIO CALABRIA - 3.10.2020 - Dalle 09.00 alle 13.00
Presso Sala del Lucianum Via Mons. De Lorenzo n.30

37 posti disponibili, **obbligatoria la preiscrizione inviando una e-mail ad:**
anaci.reggiocalabria@anaci.it

Collegamenti via Cisco Webex (i prenotati riceveranno link per il collegamento).

8.30 Registrazione partecipanti

9.00 Introduzione

Avv Giovanni Lagana' Presidente provinciale Anaci Reggio Cal.

9.15 Le asseverazioni e gli incombenti degli amministratori

Prof. Salvatore Le Pera, Responsabile CAF, Presidente provinciale
Anaci Cosenza.

10.00 L'ampio spettro dei bonus fiscali

Dr Marcello Febert vicepresidente ordine dott. Commercialisti RC E componente
commissione fiscale Anaci RC

11.00 Il contratto di cessione del credito

Avv. Claudio Belli coordinatore centro studi nazionale ANACI.

11.45 La rivoluzione digitale nella gestione immobiliare

Arch. Tommaso Melchini BIG srl Spin-off Accademico dell' Università Mediterranea
di RC

12.30 Breve riepilogo e Conclusioni

Avv. Gaetano Mulonia Vice Presidente nazionale Anaci



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI REGGIO CALABRIA

ASPETTI GENERALI



Superbonus 110%
Altri BONUS
Art. 119 e 121 D.L 34/2020

QUALI SCELTE?

**UNA MIRIADE DI CAVILLI E PROBLEMI, UNA MAREA DI OPPORTUNITA' PER
IMPRESE, CONDOMINI, PROFESSIONISTI**

**QUALE ATTEGGIAMENTO?
IO HO GIA' SCELTO:**

ALL' ATTACCO!!!

TUTTO NASCE DAL...

DL 34/2020, c.d. Decreto Rilancio, che ha introdotto il nuovo «**Superbonus del 110%**» principalmente per gli interventi di efficientamento energetico (**ecobonus**) e miglioramento sismico (**sismabonus**).

L'art. 119 del DL 34/2020, *“Incentivi per l'efficienza energetica, sismabonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici”* ha definito le regole per fruire del bonus edilizio potenziato al 110%.

1. La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del 110 per cento per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, nei seguenti casi:

- a) **interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 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; a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017;**
- 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 di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microcogenerazione o a collettori solari, nonche', esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;**

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 di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microcogenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonchè, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

2. L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1. Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3.

3. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due 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.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. 3-bis. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022.

4. Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Per gli interventi di cui al primo periodo, in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta nella misura del 90 per cento. Le disposizioni del primo e del secondo periodo non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.

4-bis. La detrazione spettante ai sensi del comma 4 del presente articolo 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 di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

5. Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, nella misura del 110 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreche' l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 del presente articolo. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa e' ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

6. La detrazione di cui al comma 5 è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al medesimo comma 5, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

7. La detrazione di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE), con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, e 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 di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-bis del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116. Con il decreto di cui al comma 9 del citato articolo 42-bis del decreto-legge n. 162 del 2019, il Ministro dello sviluppo economico individua i limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati ai sensi del presente comma.

8. Per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, la detrazione di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreche' l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo.

9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:

a) dai condomini;

b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;

c) dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli 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) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;

d-bis) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;

e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

10. I soggetti di cui al comma 9, lettera b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

11. Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, 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 di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997.

12. I dati relativi all'opzione sono comunicati esclusivamente in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti che rilasciano il visto di conformità di cui al comma 11, secondo quanto disposto con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, che definisce anche le modalità attuative del presente articolo, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

13. Ai fini della detrazione del 110 per cento di cui al presente articolo e dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121:

- a) per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, 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). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative;**
- b) per gli interventi di cui al comma 4, 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 n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.**

13-bis. L'asseverazione di cui al comma 13, lettere a) e b), del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a). Nelle more dell'adozione del predetto decreto, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzi predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

L'articolo più sottovalutato del DL 34/2020 è l'art. 121, «Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali».

1. I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;**
- b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.**

1-bis. L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

2. In deroga all'articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all'articolo 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano per le spese relative agli interventi di:

- a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;**
- b) efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119;**
- c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 4 dell'articolo 119;**
- d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;**
- e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del presente decreto;**

f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 8 dell'articolo 119;

3. I crediti d'imposta di cui al presente articolo sono utilizzati in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

4. Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti di cui al comma 1, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni. I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. L'Agenzia delle entrate nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta di cui al comma 1 del presente articolo nei termini di cui all'articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e all'articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

5. 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 nei confronti dei soggetti di cui al comma 1. L'importo di cui al periodo precedente è maggiorato degli interessi di cui all'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

6. Il recupero dell'importo di cui al comma 5 è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario di cui al comma 1, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi.

7. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità attuative delle disposizioni di cui al presente articolo, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

SCENARI INTERESSANTI E STRATEGIA FISCALE

La CESSIONE DEGLI ALTRI BONUS comporta anche la cessione delle RATE RESIDUE.

FACCIAMO UN ESEMPIO...

Nel corso dell'anno 2017 spese sostenute per un importo totale pari ad **€ 30.000**.

50% di € 30.000 = € 15.000 (€ **1.500** utilizzabili per 10 anni)

UNICO/730	
2018	(redditi 2017) € 1.500,00
2019	(redditi 2018) € 1.500,00
2020	(redditi 2019) € 1.500,00

3/10 utilizzate
7/10 cedibili

Liberando capienza fiscale per altre detrazioni

...FACCIAMO UN PASSO INDIETRO...

«La situazione fino ad aprile 2020»

TUTTI I BONUS PREVISTI

- ▶ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- ▶ BONUS CASA MOBILI ED ELETTRODOMESTICI
- ▶ BONUS VERDE
- ▶ RISPARMIO ENERGETICO
- ▶ SISMA BONUS
- ▶ ECOBONUS
- ▶ BONUS FACCIATE
- ▶ IVA AGEVOLATA 10%

LE DETRAZIONI FISCALI PER IL CONDOMINIO

Il cd. Decreto Rilancio ha esteso la possibilità di optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a tutti i soggetti incluse le banche e gli intermediari con facoltà di successiva cessione.

Tale possibilità si applica alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021 relative agli interventi (potenziati e non) di:

- **recupero del patrimonio edilizio residenziale (Bonus Edilizia)**, ed in particolare, quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni condominiali e sugli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità;
- **efficienza energetica** che accedono all'**Ecobonus**;
- **messa in sicurezza sismica** che accedono al **Sismabonus** (compreso il cd "Sismabonus acquisti");
- **recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti**, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (cd **Bonus facciate**);
- **installazione di impianti solari fotovoltaici**;
- **installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici**.

TABELLA DETRAZIONI FISCALI PER IL CONDOMINIO

%	TIPOLOGIA DETRAZIONE	PERIODO RECUPERO	TERMINE DETRAZIONE	LIMITE DI SPESA CONDOMINI per unità immobiliari	CESSIONE DEL CREDITO
36%	BONUS VERDE	10 ANNI	2020	€ 5.000 ad abitazione	NO
50%	BONUS RISTRUTTURAZIONE	10 ANNI	2020	interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia € 96.000	NO
50%	BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI	10 ANNI	2020	€ 10.000	NO
50%/65%	ECOBONUS (RISPARMIO ENERGETICO)	10 ANNI	2021	riduzione fabbisogno energetico di edifici esistenti € 100.000 (intero edificio) interventi riguardanti pareti, finestre (compresi infissi, su edifici esistenti) € 60.000 sostituzione impianti di climatizzazione invernale (caldaia a condensazione classe A) € 30.000	NO
70%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%)	10 ANNI	2021	€ 40.000	SI
75%	INTERVENTI SU PRESTAZIONE ESTIVA E INVERNALE	10 ANNI	2021	€ 40.000	SI
	SISMABONUS (-1 CLASSE)	5 ANNI	2021		SI
85%	SISMABONUS (-2 CLASSE)	5 ANNI	2021	€ 96.000	SI
90%	BONUS FACCIATE	10 ANNI	2021		NO
80%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%)	10 ANNI	2021	€ 136.000,00	SI
	SISMABONUS (-1 CLASSE)				SI
85%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%)	10 ANNI	2021	€ 136.000,00	SI
	SISMABONUS (-2 CLASSE)				SI

TABELLA DETRAZIONI FISCALI PER IL CONDOMINIO

%	TIPOLOGIA DETRAZIONE	PERIODO RECUPERO	TERMINE DETRAZIONE	LIMITE DI SPESA CONDOMINI per unità immobiliari	CESSIONE DEL CREDITO	CESSIONE DEL CREDITO (novità art. 121)
36%	BONUS VERDE	10 ANNI	2020	€ 5.000 ad abitazione	NO	NO
50%	BONUS RISTRUTTURAZIONE	10 ANNI	2020	interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia € 96.000	NO	SI
50%	BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI	10 ANNI	2020	€ 10.000	NO	NO
50%/65%	ECOBONUS (RISPARMIO ENERGETICO)	10 ANNI	2021	riduzione fabbisogno energetico di edifici esistenti € 100.000 (intero edificio) interventi riguardanti pareti, finestre (compresi infissi, su edifici esistenti) € 60.000 sostituzione impianti di climatizzazione invernale (caldaia a condensazione classe A) € 30.000	NO	SI
70%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%)	10 ANNI	2021	€ 40.000	SI	SI
75%	INTERVENTI SU PRESTAZIONE ESTIVA E INVERNALE	10 ANNI	2021	€ 40.000	SI	SI
	SISMABONUS (-1 CLASSE)	5 ANNI	2021		SI	SI
85%	SISMABONUS (-2 CLASSE)	5 ANNI	2021	€ 96.000	SI	SI
90%	BONUS FACCIATE	10 ANNI	2021		NO	SI
80%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%)	10 ANNI	2021	€ 136.000,00	SI	SI
	SISMABONUS (-1 CLASSE)				SI	SI
85%	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO (>25%)	10 ANNI	2021	€ 136.000,00	SI	SI
	SISMABONUS (-2 CLASSE)				SI	SI

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



Il bonus ristrutturazione, è un'agevolazione fiscale, regolata dall'articolo 16-bis del Dpr 917/86 Tuir, che spetta sugli interventi di ristrutturazione edilizia.

Il bonus, consisteva originariamente in una detrazione IRPEF pari al 36% delle spese sostenute per realizzare i lavori fino ad un massimo di spesa pari a € 48.000.

Tale detrazione fiscale, però, grazie agli interventi dei vari governi che si sono succeduti nel tempo, è stata aumentata al **50%** a partire dalle spese sostenute dal 26 giugno 2012 ed il limite elevato a **€ 96.000**.

Bonus ristrutturazioni a chi spetta?



Beneficiari:

Il diritto a fruire del bonus ristrutturazione spetta a tutti i contribuenti assoggettati all'IRPEF o all'IRES che siano residenti o no, in Italia.

La detrazione del 50% sull'Irpef o Ires, spetta però non solo al proprietario dell'immobile ma anche al titolare del diritto di godimento e da quanti pagano le spese, per cui anche al:

- *familiare convivente*: il coniuge, il componente dell'unione civile, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.
- il *coniuge separato* qualora assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il *convivente more uxorio*, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato.

Riepilogando..... Chi ha diritto al Bonus ristrutturazioni

- ▶ proprietario;
- ▶ nudo proprietario;
- ▶ titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- ▶ locatario o comodatario;
- ▶ socio di cooperative divise e indivise;
- ▶ l'imprenditore individuale ma solo per l'immobile non strumentale o merce;
- ▶ soggetto che produce redditi in forma associata, per cui società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari, alle stesse condizioni previste per l'imprenditore individuale.

Come funziona il bonus ristrutturazione?



Il bonus ristrutturazione, funziona come negli anni precedenti, per cui il contribuente interessato a fruire della detrazione delle spese, deve effettuare il pagamento di tutte le spese mediante il cd. «bonifico parlante» riportante l'apposita dicitura.

Il contribuente ha la possibilità di detrarre il **50%** delle spese sostenute per un massimo di **€ 96.000**, suddividendo l'importo totale della detrazione spettante, in 10 quote annuali di pari importo.

Quali sono le spese ammesse al bonus ristrutturazioni che consentono lo sconto Irpef pari al 50%?

In base a quanto già previsto nella guida dell'Agenzia delle Entrate, il bonus ristrutturazioni spetta per:

- lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di edifici residenziali, cioè su condomini (interventi indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001);
- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e pertinenze (interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001.

Per quanto riguarda i condomini, gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale. Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del Codice civile.

Tra queste: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.



BONUS CASA MOBILI ED ELETTRODOMESTICI



Anche per le spese effettuate a partire dal 1° gennaio e fino al 31 dicembre 2020 si potrà beneficiare della detrazione fiscale del 50%.

Lo sconto IRPEF per chi acquista mobili o elettrodomestici spetta esclusivamente a seguito di lavori di ristrutturazione in appartamento o in parti comuni di edifici condominiali.

BONUS VERDE



È stata disposta la proroga al 31.12.2020 anche della detrazione fiscale del c.d. bonus verde.

Il bonus verde o bonus verde urbano, è una detrazione pari al **36%** delle spese sostenute per la riqualificazione del verde di giardini, terrazzi e balconi sia privati che condominiali, per un massimo di spesa detraibile pari a **€ 5.000 – AD ABITAZIONE**.

La norma prevede che i pagamenti debbano essere effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni e che la detrazione fiscale sia ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

NON CEDIBILE – NON TRASFERIBILE

Benefici del verde pensile sull'ambiente



Miglioramento del microclima: Riduzione delle emissioni di anidride carbonica;

Prevenzione allagamenti: Ritenzione idrica che può toccare picchi del 70-90% e conseguente alleggerimento del carico sulla rete di canalizzazione dell'acque bianche, rendendo percorribile la strada del riutilizzo delle acque piovane per usi irrigui, previo recupero e filtrazione;

Filtraggio delle polveri (10-20% in meno) e fissaggio di sostanze nutritive dall'aria e dalle piogge;

Protezione dal rumore attraverso minore riflessione ed insonorizzazione delle superfici sommitali. – Influsso positivo sul clima degli ambienti interni.

RISPARMIO ENERGETICO



Proroga dell'Ecobonus per i lavori volti a conseguire un risparmio energetico effettuati a partire dal 1° gennaio 2020.

Confermate le novità dell'anno precedente, perché la detrazione Irpef prevista dall'Ecobonus non sarà più pari al 65% per tutti i lavori effettuati ma per alcuni è pari al 50% :

- sostituzione e posa in opera di infissi;
- sostituzione e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con l'installazione di caldaie a condensazione e a biomassa;
- installazione schermature solari.

Con l'Ecobonus condomini, vi è la possibilità di cessione del credito dei condomini incapienti anche a banche e istituti di credito - potrà arrivare fino al 75% da detrarre in 10 anni. L'ecobonus si ha

In caso di lavori di ristrutturazione che comportano una riqualificazione energetica del condominio.

Si tratta della detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione che comportano un risparmio energetico e i condomini possono richiederla per tutti i lavori nelle parti comuni.

Nello specifico l'Ecobonus condomini è così strutturato:

- **detrazione fiscale del 70%:** interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino **l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25** per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;

- **detrazione fiscale del 75%:** lavori finalizzati a **migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui alle tabelle 3 e 4** dell'allegato 1 al decreto 26/06/2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26/06/2009-"Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

Chi può richiedere la detrazione fiscale?

La detrazione per lavori di ristrutturazione nel condominio può essere richiesta nel rispetto di determinati requisiti.

Possono richiedere l'Ecobonus condomini:

- coloro che sostengono le spese di riqualificazione energetica;
- gli aventi diritto sulle unità immobiliari costituenti l'edificio in regola con il pagamento dei tributi previsti.

È possibile, per tutti i contribuenti, in luogo delle detrazioni optare per la cessione del credito e pertanto possono beneficiare dell'agevolazione anche gli incapienti

I limiti di spesa.....

L'Ecobonus per lavori di ristrutturazione nei condomini può essere richiesto per un massimo di **40.000** euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Sono ammessi in detrazione fiscale le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2020.

Cosa si intende per incapienti?

~~Con riguardo alle spese 2020-2021~~

la slide è

~~**CANCELLATA!!!**~~

I FORFETTARI

Le persone fisiche esercenti un'attività d'impresa, di arti o professioni che aderiscono al regime fiscale agevolato per autonomi (c.d. "regime forfetario") ai sensi dell'art. 1 commi 54-89 della L. n. 190/2014, quindi, **non rientrano, per il semplice fatto di non avere un reddito assoggettato ad IRPEF**, nella definizione di soggetti "incapienti" fornita dal menzionato comma 2-ter;

Il reddito tassato con l'imposta sostitutiva, infatti, non concorre alla determinazione del reddito complessivo e quindi esclude l'applicabilità dell'art. 13 comma 5 del TUIR. Con riguardo alle spese sostenute nel 2020, quindi, il soggetto aderente al "forfetario" **potrebbe cedere ad istituti di credito la detrazione spettante soltanto nel caso in cui, nell'anno 2019**, si trovasse nella condizione di "incapienza" di cui all'art. 11 comma 2 e all'art. 13 comma 1 lett. a) e comma 5 lett. a) del TUIR di cui si è detto, **qualora per l'anno 2019 non avesse aderito al forfetario.**

SISMA BONUS



Il **sisma bonus** è la detrazione fiscale introdotta dal governo con la scorsa legge di stabilità ed in vigore a partire dal 1° gennaio 2018.

In pratica, il sisma bonus è un'agevolazione che consente ai contribuenti di ottenere una detrazione fiscale Irpef di una percentuale delle spese sostenute per **lavori edilizi antisismici** su abitazioni ed immobili per attività produttive. Il sismabonus è in vigore fino alle spese sostenute al **31 dicembre 2021**.

Attualmente è prevista la possibilità di usufruire dell'agevolazione per gli interventi sull'abitazione, prima e seconda casa, sull'immobile adibito ad attività produttiva e sulle parti comuni dei condomini, qualora l'adeguamento sismico sia regolarmente certificato.

Importante: ricordiamo che gli immobili, oggetto della nuova detrazione sisma bonus, non sono solo quelli ubicati nelle zone 1 e 2, ma anche quelli della zona 3, a medio rischio sismico.

Vediamo quindi **cos'è il sisma bonus**, come funziona, **quando spetta l'aumento dello sconto dal 50% al 70 o 80%**, o dal **75 all'85%**, e come fare per fruire del nuovo incentivo fiscale.

Sisma bonus cos'è?



Il sisma bonus è una agevolazione introdotta con la legge di bilancio 2018, che prevede la possibilità di fruire di un'importante detrazione fiscale sugli interventi di adeguamento sismico delle case, degli immobili delle attività produttive e dei condomini.

Ecco le novità sisma bonus:

1) Bonus terremoto: per le spese sostenute per l'adeguamento antisismico degli edifici ricadenti nelle zone 1 e 2, altissima e alta pericolosità sismica, è prevista una detrazione pari al 50% delle spese per un soglia massima di spesa di 96 mila euro da suddividere in 5 quote annuali di pari importo a partire dall'anno in cui si sono sostenute le spese.

2) Sisma bonus: a partire dal 1° gennaio e fino al 31 dicembre 2021, **le famiglie e le imprese, che effettuano interventi di riduzione di rischio sismico di immobili ricadenti** nelle zone 1, 2 e 3, di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, spetta:

- Sisma bonus con detrazione spese al **70%**: se c'è il passaggio ad una classe inferiore di rischio terremoto;
- Sisma bonus con detrazione **all'80%** se i lavori determinano la riduzione di 2 classi di rischio.



3) **Sisma bonus condomini**: fino 31 dicembre 2021, per gli interventi di riduzione rischio sismico effettuati sulle parti comuni dei condomini e intero edificio, spetta:

- sisma bonus con detrazione del **75%** se gli interventi portano al passaggio di una classe inferiore;
- sisma bonus con detrazione fino **all'85%** se il passaggio è di due classi.

Come funziona il sisma bonus 2018-2020

Requisiti:

Innanzitutto va detto che per fruire della nuova detrazione fiscale che fa salire lo sconto Irpef dal 50% al 70 e 80% per le case e al 75% e all'80% per i condomini, occorre che:

I lavori di adeguamento sismico devono essere effettuati tra il 1° gennaio 2017 ed il 31 dicembre 2021;

I lavori eseguiti devono determinare una **riduzione di rischio sismico di 1 classe o 2 classi**;

Gli interventi antisismici devono essere eseguiti su: case private, per cui prime e seconde case, immobili adibiti ad attività produttiva e condomini.

Gli immobili oggetto di intervento e detrazione, devono essere **ubicati nelle zone 1, 2 e 3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.

La **spesa massima** agevolabile non deve superare i 96.000 euro, ivi comprese le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

Lo sconto sisma bonus, deve essere recuperato non in 10 anni ma in **5 quote annuali** di pari importo;

Il credito d'imposta può essere ceduto a soggetti terzi o all'impresa, in modo tale da permettere ai anche condomini incapienti, di poter fruire dell'agevolazione.

A chi spetta il sisma bonus prima e seconda casa?

La detrazione sisma bonus prima e seconda casa, spetta a tutti i cittadini che eseguono interventi di adeguamento sismico sull'abitazione, sia essa adibita ad abitazione principale che a seconda casa.

Per fruire dell'agevolazione sisma bonus, occorre che l'immobile sia ubicato all'interno della zona 1, 2 o 3 e che i lavori di adeguamento, siano tali da determinare una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi. Per cui, maggiore è la riduzione del pericolo terremoto, e maggiore è la detrazione fruibile, visto che se il rischio si riduce di 1 classe, spetta una detrazione pari al 70%, mentre se lo si riduce di 2 classi, la detrazione è pari all'80%.

Il tetto di spesa per la nuova detrazione è fissato a 96.000 euro, nelle quali vi rientrano come spese detraibili, anche quelle per la classificazione e verifica sismica.

Va ricordato, inoltre, che il sisma bonus è fruibile a partire dal 1° gennaio 2017 fino al 2021, che è valido sia per i condomini che per le abitazioni singole e le attività produttive e si può detrarre, e quindi recuperare, **in 5 anni anziché in 10.**

Per coloro , invece, che hanno effettuato interventi di adeguamento sismico entro il 31 dicembre 2016, spetta il bonus terremoto prima casa e attività produttiva, se rientranti nelle zone 1 e 2, o il bonus ristrutturazione edili immobili

Come funzionava la cessione del credito relativo alla detrazione

A decorrere dal 2017, in luogo della suddetta detrazione del 75% o dell'85% i soggetti beneficiari possono **optare per la cessione del corrispondente credito** (Irpef o Ires) **ai fornitori** che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti), **con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile**. Quindi, il cessionario, oltre ad utilizzare il credito in compensazione per il pagamento di imposte e contributi, potrà a sua volta cederlo ad altri soggetti privati. Non è possibile cederlo a istituti di credito, intermediari finanziari e P.A. (solo i soggetti che si trovano nella c.d. *"no tax area"* possono cedere la detrazione anche ad istituti di credito e intermediari finanziari).

Credito cedibile

Come indicato nel provvedimento 28/08/2017, il condòmino può cedere *“l’intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l’esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d’imposta dal condominio, anche **sotto forma di cessione del credito d’imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile**”*.

A sua volta, il cessionario poteva cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto "disponibile".

Il credito diventa "disponibile" **dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo** a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e sempreché il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Adempimenti per la cessione del credito

Il condòmino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre al proprio nome, cognome e codice fiscale.

L'amministratore del condominio, a sua volta: — comunica annualmente all'Agenzia delle Entrate: la denominazione ed il codice fiscale del cessionario, l'accettazione da parte di questi del credito ceduto nonché l'ammontare dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31/12 dell'anno precedente.

In mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace; —

L'amministratore consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione alle Entrate. I condòmini appartenenti ai c.d. "*condomini minimi*" che, non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, non vi abbiano provveduto, possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di effettuare gli adempimenti con le modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio.

L'Agenzia delle Entrate rende visibile nel "*Cassetto fiscale*" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nel suo "*Cassetto fiscale*".

Il cessionario che cede il credito d'imposta a lui attribuito deve darne comunicazione, a sua volta, all'agenzia Entrate utilizzando le funzionalità rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvede ad attribuire il credito al nuovo cessionario.

Utilizzo del credito d'imposta in compensazione

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione – precisa il provvedimento 28/08/2017 - è ripartito in 10 quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 34 della L. 388/2000. Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate “*residue*”.

Nel caso in cui l'importo del credito d'imposta utilizzato 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 delle Entrate.

La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che tra i requisiti richiesti è necessario che la data di inizio dei lavori di ristrutturazione preceda quella dell'acquisto dei mobili o degli elettrodomestici.

Si potrà portare in detrazione un massimo di 10.000 euro di spesa per gli acquisti effettuati a partire dal 1° gennaio e fino al 31 dicembre 2020 esclusivamente a seguito di lavori per i quali è ammessa la fruizione del bonus ristrutturazioni. Per potere usufruire della detrazione relativamente alle spese sostenute è necessario che gli interventi siano iniziati a decorrere dal 1 gennaio 2019.

BONUS FACCIATE

Una novità della Legge di Bilancio riguarda una nuova detrazione, il **c.d. “bonus facciate”**, pari al **90%** delle spese sostenute nel 2020.

Nello specifico, il **comma 219** prevede che per le spese documentate, sostenute nell'**anno 2020**, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al **90 per cento**.

Il **comma 220** prevede che nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008.

In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

“Bonus facciate”

Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020)

Il **comma 221** prevede che, ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

Il **comma 222** prevede che la detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

“Bonus facciate”

Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020)

Il **comma 223** prevede che si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41.

Il **comma 224** prevede che Conseguentemente, il Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, è incrementato di 0,5 milioni di euro per l'anno 2020, di 5,8 milioni di euro per l'anno 2021 e di 3,6 milioni di euro annui dall'anno 2022 all'anno 2030.

“Bonus facciate”

Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020)

A chi si rivolge???

NO LIMITI OGGETTIVI – NO LIMITI SOGGETTIVI

La normativa non ha previsto limiti «ferrei» sia dal punto di vista oggettivo che soggettivo.

Rientrano tutti gli immobili di qualsiasi tipologia e tutti i proprietari sia esse persone fisiche che imprese.

“Bonus facciate”

Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020)

A chi si rivolge???

LIMITE TERRITORIALE

L'immobile per poter usufruire del bonus facciate deve ricadere nella zona A o B del Comune così come previsto dal D.M. 1444/1968.

Ad esempio Reggio Calabria la zona A è rappresentata dal centro storico mentre per zona B si intende quelle zone territoriali totalmente o parzialmente edificate.

Per verificare se l'immobile ricade nella zona B è consigliabile rivolgersi ad un tecnico.

“Bonus facciate”

Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020)

A chi si rivolge???

LIMITE TEMPORALE

~~Considerata la straordinarietà della misura è consigliabile tentare di usufruire della stessa entro il 2020 in quanto difficilmente verrà replicata negli anni successivi senza alcuna modifica sostanziale.~~

Sono cambiate le prospettive.....

“Bonus facciate”

Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020)

A chi si rivolge???

LIMITE TIPOLOGIA LAVORI

Rientrano nella misura solo le parti OPACHE della facciata:

- NO INFISSI;
- NO PLUVIALI;
- NO IMPIANTI.

Nel caso in cui i lavori interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie occorre che gli stessi rispettino i requisiti di cui al D.M. MISE del 26 giugno 2015 ovvero vi sia un miglioramento dell'efficiamento energetico dell'edificio.

“Bonus facciate”

Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020)

LIMITE FINANZIARIO

~~Il bonus facciate non è oggetto di cessione del credito.~~

~~Pertanto, è indispensabile che chi ne usufruirà abbia:~~

- ~~— Liquidità;~~
- ~~— Accesso al credito;~~
- ~~— Capienza fiscale.~~

“Bonus facciate”

Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020)

VANTAGGI

- 90%;
- Spese sostenute 2020 pertanto dovrebbero rientrare anche gli interventi degli anni precedenti sostenuti nel 2020;
- Sono espressamente agevolati anche gli interventi di mera pulizia e tinteggiatura;
- Oltre le strutture opache sono agevolati gli interventi sui balconi, sugli ornamenti e i fregi.
- Non è previsto alcun tetto di spesa per unità immobiliare o soggetto.
- CEDIBILE (IN TUTTO O IN PARTE)



Bonus facciate, come funziona la detrazione per i lavori sui balconi?



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 411

OGGETTO: Bonus facciate interventi di rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi (articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160 del 2019).



Bonus facciate, come funziona la detrazione per i lavori sui balconi?

Come di consueto, lo spunto per fare luce sulle regole d'accesso arriva dall'analisi di un caso pratico.

Il protagonista è un contribuente che ha intenzione di intervenire sull'edificio condominiale beneficiando del bonus facciate, ma si rivolge all'Agenzia delle Entrate per verificare la possibilità di applicare l'agevolazione anche ai lavori effettuati sui balconi e in particolare:

- rimozione pavimentazione esistente;
- impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione;
- rimozione e riparazione di alcune parti dei sotto-balconi e dei frontalini;
- tinteggiatura dei sotto-balconi e dei frontalini.



Bonus facciate, come funziona la detrazione per i lavori sui balconi?

Dall'Amministrazione finanziaria arriva il via libera con la risposta all'interpello numero 411 del 25 settembre 2020:

“Il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per la rimozione e impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone nonché per rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura”.

Anche in questo caso si ha diritto a una detrazione dall'imposta lorda pari al 90% delle spese sostenute nel 2020 per lavori effettuati sugli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.



Bonus facciate, come funziona la detrazione: linea di apertura ampia sui balconi

Il chiarimento puntuale su specifici lavori che il condomino ha intenzione di effettuare, come sottolinea il documento, è da inquadrare nella regola generale prevista dalla norma.

La legge di Bilancio 2020 include nel campo di applicazione del bonus facciate anche gli interventi su balconi, ornamenti e fregi per il consolidamento, il ripristino, inclusa la pulitura e la tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi.

Estende l'agevolazione anche ad altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi citati.

Nessun ostacolo, quindi, alla fruizione della detrazione anche in caso di tinteggiatura, riparazioni e interventi sulla pavimentazione dei balconi.



Bonus facciate, come funziona la detrazione: linea di apertura ampia sui balconi

Infine, il documento ricorda la possibilità di applicare anche a questa agevolazione le modalità di fruizione previste per il superbonus del 110%:

- utilizzo diretto della detrazione;
- sconto sul corrispettivo dovuto anticipato dal fornitore e recuperato sotto forma di credito d'imposta, con possibilità di successiva cessione del credito ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- cessione del credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti.

Capitolo 1 – Sconfitte e dietrofront

Le detrazioni Irpef Ires per gli interventi di riqualificazione energetica e per quelli antisismici spettano ai titolari di reddito di impresa che effettuano gli interventi sugli immobili posseduti o detenuti a prescindere dalla loro destinazione.

Le agevolazioni quindi competono sia per gli immobili strumentali sia per il bene merce sia per quelli patrimoniali.

Questo non lo dico io bensì l'Agenzia delle Entrate con una risoluzione la numero 34 del 25 giugno con cui l'Agenzia stessa ha dovuto rettificare la posizione fino a quel momento assunta con riguardo alla querelle sulla tipologia di immobile per il quale spetta l'agevolazione fiscale.

Una posizione che ha generato un considerevole contenzioso durato circa 12 anni nella quale durante i quali l'amministrazione finanziaria ha sostenuto che l'Ecobonus spettasse soltanto con esclusivo riferimento ai fabbricati strumentali delle imprese.

La Corte di Cassazione con più sentenze ha deciso che la detrazione IRPEF IRES per gli interventi di riqualificazione spetta appunto come da normativa per tutti gli interventi per tutti gli immobili posseduti.

Quanto detto sopra determina TRE considerazioni:

1. opportunità per le imprese

Nel corso del 2020 e del 2021 grandissima opportunità fiscali per operazioni immobiliari consistenti nell'acquisizione da parte di imprese di costruzione e ristrutturazione di interi edifici condominiali al fine di effettuarli sulle parti comuni interventi di efficientamento energetico e di miglioramento antisismico per poi procedere alla vendita o alla locazione delle singole unità immobiliari.

Questo vuol dire ad esempio che se un'impresa acquisisce un edificio condominiale con le addizioni da destinare alla vendita o la locazione di singole unità immobiliari che compongono qualora effetto interventi che determini il miglioramento della classe energetica della classe di rischio sismico può beneficiare della detrazione pari al **80/85%** su un ammontare di spesa fino a **€ 136.000** per singola unità immobiliare.

(Agevolazione prevista per i lavori antisismici combinati con quelle di riqualificazione energetica)

Altro esempio..

Se una impresa acquisisce un edificio condominiale e procede alla sua demolizione e ricostruzione anche con incremento della volumetria rispetto all'edificio preesistente allo scopo di migliorarne la classe di rischio la detrazione pari a **75/85%** su un ammontare di spesa riconosciuto fino a **€ 96.000** può essere fruita anche da un acquirente che a sua volta può essere un'impresa magari collegata con la stessa impresa che ha demolito e ricostruito.

2. considerazioni generali sulla portata delle interpretazioni dell'AdE

Seconda considerazione che deve farci riflettere anche in merito al Superbonus e all'interpretazione restrittive che le Circolari dell'Agenzia delle Entrate propinano andando oltre il tenore letterale della normativa è quello che la *ratio legis* della detrazione fiscale è chiara e consiste nell'intento di incentivare gli interventi di recupero dell'intero patrimonio immobiliare nazionale del miglioramento energetico dello stesso e del rilancio dell'economia in un momento storico con rischio non remoto di una depressione generale dell'intero sistema paese.

3. ricordiamoci che non esistono più limiti alle cessioni (2020-2021)

Il decreto Rilancio ha previsto l'abbattimento di tutti i limiti esistenti sulla cessione dei crediti eco-sismabonus chiudendo il cerchio su un 2020/2021 di prospettive di opportunità fiscali per le imprese è conseguentemente per v per i condomini e o proprietari.

Capitolo 2 – Ritenta sarai più fortunato (ovvero il lupo perde il pelo ma non il vizio)

La circolare

Non paga delle sentenze della Cassazione e del poco edificante, anche se dovuto dietrofront della risoluzione 34 nel 25 giugno 2020, l'agenzia delle entrate al paragrafo 2.2 della circolare 8 agosto 2020 La numero 24 sancisce che i cosiddetti interventi trainati riguarderebbero esclusivamente le unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici di condominio

I BONUS E L'AGENZIA DELLE ENTRATE

La norma

Riprendendo il tenore letterario della norma la stessa stabilisce:

Ai sensi della lettera b del comma 9 dell'articolo 119 del DL 34/2019 si applica sugli interventi di riqualificazione energetica effettuati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa Arti e professioni su unità immobiliare salvo quanto previsto dal comma 10;

I BONUS E L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il comma 10 stabilisce che possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati le persone fisiche sul numero massimo di 2 unità immobiliari fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Da ciò emerge che gli interventi di riqualificazione energetica agevolati per le persone fisiche su edifici unifamiliari unità immobiliari edifici plurifamiliari o condominiali possono usufruire del super bonus fino a un limite massimo di 2 unità immobiliari invece gli interventi di riqualificazione energetica agevolati effettuati dai condomini su parti

I BONUS E L'AGENZIA DELLE ENTRATE

comuni di edificio plurifamiliare o condominiali danno titolo al singolo proprietario o detentore persona fisica di fruire del super bonus a 100% sulla quota parte di spese da essere sostenute nei cosiddetti interventi trainanti/comuni a prescindere dal numero di unità immobiliari possedute o detenute che indirettamente concorrono a riparto.

I BONUS E L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Facciamo un esempio..

Una persona fisica che possiede un edificio unifamiliare e tre unità immobiliare in un edificio condominiale qualora fluisca del super bonus a 110 per interventi effettuati nel proprio edificio unifamiliare può fruire del superbonus al 110 anche per gli interventi effettuati su al massimo una delle tre unità immobiliare posseduta pertanto arrivando al massimo di due; Fermo restando che qualora il condominio effettui interventi sulle parti comuni di quell'edificio la persona fisica può fruire del superbonus per l'intero ammontare delle spese posto dal condominio a suo carico ossia potendo considerare tutte e tre le unità immobiliari possedute che concorrono a determinare la quota di spesa a suo carico.

I BONUS E L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Per i lavori trainati superate le due unità immobiliari potrà usufruire ovviamente sempre dei bonus, con le nuove agevolazioni previste dall'art. 121, ma non della maggiorazione superbonus 110%

Il contrasto

Quindi rileggendo la lettera b del comma 9 dell'articolo 119 tratta di unità immobiliari senza specificazione alcuna circa la loro destinazione pertanto appare senz'altro corretto ritenere che le singole unità immobiliari site in edificio composto da più unità immobiliari possono essere non solo unità destinazione residenziale ma anche unità aventi altra destinazione tutto ciò in contrasto con quanto con quanto previsto dalla iniziativa autonoma dell'Agenzia delle entrate nella circolare nell'ormai famosa circolare 24

I BONUS E L'AGENZIA DELLE ENTRATE

I condomini e il 51%

Sempre la stessa circolare 24 sancisce:

L'agevolazione riguarda le spese sostenute per interventi effettuati su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. Come già precisato, sono escluse le spese sostenute per interventi su immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni, come identificati al paragrafo 1.2.

I BONUS E L'AGENZIA DELLE ENTRATE

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 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.

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.

I BONUS E L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Altra problematica riguarda quindi i condomini con oltre il 51% della destinazione diversa da quella residenziale in questo caso il combinato disposto di tutte le normative lascia ancora qualche dubbio in quanto non espressamente previsto dalla norma ma specificato esclusivamente dalla circolare stessa.

Quest'argomento è certamente da trattare con maggiore prudenza rispetto a quello precedente

IL SUPERBONUS 110%

Il cosiddetto **Superbonus del 110%** consiste in un'agevolazione fiscale che consente di **dedurre dall'Irpef il 110%** delle spese sostenute per alcuni interventi edilizi su alcune tipologie di immobili.

Il recupero delle somme avviene nei **5 anni** successivi alla spesa, sotto forma di **sconto Irpef**.

Le spese devono essere sostenute dal **1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**.

- ✓ Detrazione 110%
- ✓ Spese dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021
- ✓ Credito in 5 quote annuali
- ✓ Cedibilità del credito/sconto in fattura

NORME DI RIFERIMENTO

- ❑ **Dpr 380/2001** - testo unico edilizia - art. 3
- ❑ **Legge 296/2006** - legge finanziaria per il 2007 - commi da 344 a 347
- ❑ **Dlgs 192/2005** - criteri generali su questioni energetiche
- ❑ **DI 63/2013** convertito legge 90/2013 - prestazione energetica nell'edilizia
- ❑ **Dm 26 giugno 2015** - dm linee guida APE / dm requisiti minimi / dm relazione tecnica
- ❑ **Dm 58/2017** - linee guida sismabonus
- ❑ **Dlgs 222/2016** / dm 2 marzo 2017 - opere realizzabili in edilizia libera
- ❑ **Dpr 917/86** – Testo unico imposte sui redditi, art. 16 bis
- ❑ **DI 34/2020** e **Legge 77/2020** di conversione (decreto rilancio)
- ❑ **Decreti attuativi MISE** (decreto requisiti ecobonus e decreto asseverazioni)
- ❑ **Provvedimenti Entrate** (circolare 24/E 2020 e provvedimento dell'8 agosto 2020)

CIRCOLARE 24/E DELL'8 AGOSTO 2020 IN PILLOLE

CIRCOLARE N. 24/E



Roma, 8 agosto 2020

SOGGETTI BENEFICIARI

Il **Superbonus** spetta a:

1. **Condomini;**
2. **Persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
3. **Istituti autonomi case popolari** per interventi realizzati su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
4. **Cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
5. **Terzo settore**: associazioni no profit/Onlus;
6. **Associazioni e società sportive dilettantistiche.**

CONDOMINI

CERTIFICATO DI ATTRIBUZIONE DEL CODICE FISCALE

CODICE FISCALE XXXXXXXXXXXX	
--------------------------------	---

OK ANCHE SENZA CODICE FISCALE

La nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento.

Condominio minimo ≤ 8 unità immobiliari

I condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. Ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti.

Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

CONDOMINI

NO UNICO PROPRIETARIO

Secondo la Circolare 24, il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.

Questo chiarimento è in contrasto con le risposte 22 maggio 2020, n. 137 e 139, e 22 luglio 2019, n. 293, che prevedono l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali.

UNICO PROPRIETARIO CON PIU' UNITA'

Con la Circolare 24/E/2020 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che ai fini dell'accesso al Superbonus, l'edificio deve essere costituito in condominio secondo la disciplina "civilistica".

Tale accezione esclude, a differenza di quanto accade per le detrazioni "ordinarie" (es. il cd. Bonus Ristrutturazioni, Ecobonus), la possibilità di fruire del Superbonus per l'unico proprietario o per i comproprietari dell'intero edificio composto di due o più unità immobiliari accatastate separatamente.

Stando all'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate a fare la differenza in tal caso, è il dato letterale dell'art. 119 del DL "Rilancio" che non fa riferimento alle "parti comuni" dell'edificio ma al "condominio". In altri termini, tale diversa espressione porta a considerare, ai fini della detrazione potenziata, la nozione di condominio in senso soggettivo, più che oggettivo.

UNITA' IMMOBILIARI SINGOLE MASSIMO 2

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su **massimo 2 unità immobiliari**.

Tale limitazione non si applica alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

IL CONDOMINIO

MAGGIORANZA SEMPLIFICATA PER L'OK AI LAVORI CON IL 110%

L'articolo 63 del DI agosto favorisce l'approvazione delle delibere

Sufficiente la maggioranza dei presenti e 1/3 dei millesimi

L'articolo 61, che introduce un comma 9 bis alle previsioni dell'articolo 119 della legge 77/2020, prevede che «le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio».

In realtà l'articolo 1120, comma 2, numero 2 del Codice civile prevede maggioranza degli intervenuti in assemblea, maggioranza che rappresenti almeno 500 millesimi.

Tuttavia, l'articolo 26 della legge 10/91, il cui spirito è ripreso dal DL Agosto, consentiva già questa possibilità: *«Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e alla utilizzazione delle fonti di energia, individuati attraverso un Attestato di certificazione energetica o una Diagnosi energetica dell'edificio realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti un terzo del valore dell'edificio»*

OK PROPRIETARI DI SOLE PERTINENZE

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, 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.

IMMOBILI ESCLUSI COME UNITA' SINGOLE OK PER PARTI COMUNI!

Sono **esclusi** dal beneficio relativo a singole unità immobiliari:

- ❖ immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni;
- ❖ unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- ❖ beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Professionisti e imprenditori in qualità di condomini possono fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio. In tal caso, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali o costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Gli edifici condominiali sono i fabbricati costituiti dalla coesistenza di proprietà esclusive, anche con diverse destinazioni d'uso (es. appartamento, box, cantina, locali non residenziali) e proprietà comuni. Il Condominio può svilupparsi sia in senso verticale (quando le porzioni di piano si trovano l'una sull'altra) che in senso orizzontale (proprietà singole in sequenza, es. villette a schiera) purché in tal caso vi siano parti comuni.

Affinché un “condominio” possa considerarsi “esistente” non è necessario un apposito atto costitutivo ma esso si costituisce “di fatto”.

La nomina dell'amministratore è obbligatoria quando i condomini sono più di 8.

Il regolamento di condominio è obbligatorio quando i condomini sono più di 10.

Per beneficiare del Superbonus in assenza di un amministratore e della costituzione formale del condominio non è necessario chiedere un codice fiscale ma è possibile utilizzare quello del proprietario/condomino incaricato di effettuare gli adempimenti.

FAMILIARI CONVIVENTI

Può fruire del Superbonus non solo il proprietario, ma anche il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione, o superficie), e il detentore dell'immobile in qualità di locatario o comodatario, con un regolare contratto ed autorizzato a sostenere le spese agevolate.

Rientrano tra i soggetti beneficiari anche i familiari e i conviventi di fatto del possessore o detentore purché conviventi al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese relative ad un immobile, anche diverso dall'abitazione principale, in cui possa esplicarsi la convivenza.

Se è stato stipulato un preliminare di vendita regolarmente registrato ha diritto alla detrazione anche il futuro acquirente.

In una delle FAQ pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nell'area tematica inerente il Superbonus al 110%, è stato chiarito che in caso di interventi di efficienza energetica chi possiede più abitazioni fruisce direttamente del Superbonus al 110% per 2 unità immobiliari mentre per le altre, se locatate, l'agevolazione spetta al locatario che sostiene le spese.

PERSONE FISICHE

PROFESSIONISTI E IMPRENDITORI

I destinatari del Superbonus sono «**le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni**». Quindi, ok a tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato

Si deduce che la detrazione si riferisce a unità immobiliari non riconducibili ai “beni relativi all'impresa” (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR).

Ne consegue che, 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”.

IMPRESE BENEFICIARIE DEL SUPERBONUS

Le imprese possono beneficiare dei Superbonus solo nell'ipotesi di unità immobiliari possedute da imprese all'interno di edifici condominiali (intendendosi per tali i fabbricati composti da più unità immobiliari di proprietà di una pluralità di soggetti) e relativamente ai lavori eseguiti sulle parti comuni degli stessi.

La Circolare 24/E/2020 chiarisce inoltre che:

- nel caso di **condomini a prevalente destinazione residenziale (ovvero con superficie complessiva delle unità immobiliari residenziali superiore al 50%)**, l'impresa che sostiene le spese per interventi sulle parti comuni può essere ammessa alla detrazione con riferimento a tutte le unità immobiliari possedute, a prescindere dalla destinazione residenziale o non residenziali;
- nel caso di **condomini non a prevalente destinazione residenziale** (ovvero con superficie complessiva delle unità immobiliari residenziali inferiore al 50%), l'impresa che sostiene le spese può essere ammessa alla **detrazione solo con riferimento alle unità immobiliari possedute a destinazione residenziale.**

In merito alla possibilità per l'impresa di fruire delle detrazioni da Eco e Sismabonus è utile richiamare le recenti precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione n.34/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate.

Con questo documento, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha, finalmente, ammesso la possibilità di detrarre con Ecobonus e Sismabonus anche le spese per interventi di risparmio energetico o di messa in sicurezza sismica effettuati su:

- gli immobili “merce” delle imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare;
- gli immobili locati a terzi da parte di società immobiliari.

La RM 34/E/20 supera il precedente orientamento dell'Agenzia delle Entrate che, con le la RM 303/E/2008 e la RM 340/E/2008, aveva escluso, in particolar modo dall'Ecobonus, sia gli immobili “merce” di imprese esercenti attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare che gli immobili (strumentali o abitativi) locati a terzi.

Con la RM 34/E/2020, invece, viene accolta la tesi dell'ANCE che fin dall'introduzione dell'Ecobonus¹, ha sostenuto l'insussistenza dei vincoli posti dall'AdE sui beni merce e sui beni locati, in considerazione del fatto che né la norma istitutiva della detrazione (legge 296/2006), né le relative disposizioni attuative (D.M. 19 febbraio 2007) hanno mai posto alcun limite, in capo ai soggetti titolari di reddito d'impresa, in ordine all'applicabilità del beneficio.

Questo cambio di rotta ammette definitivamente la possibilità per le imprese di costruzione di fruire dei bonus per la riqualificazione energetica e la messa in sicurezza sismica nelle percentuali ordinarie per interventi effettuati sui propri immobili, a prescindere dalla qualificazione in bilancio, siano essi “strumentali”, “beni merce” o “patrimoniali”.

Diversamente, per i nuovi Superbonus, l'accesso alle agevolazioni per le imprese è circoscritto alle sole unità immobiliari (da loro possedute) facenti parte di un edificio condominiale, solo nel caso di interventi sulle parti comuni.

SUPERBONUS E SISMABONUS AL 110%: LA DIVERSITÀ DELLE DUE DISCIPLINE

La disciplina del Superbonus del 110%, ottenuto con l'esecuzione di lavori finalizzati al miglioramento energetico dell'edificio, rispetto alla medesima detrazione ottenuta con l'esecuzione di interventi finalizzati alla prevenzione del rischio sismico, presenta numerosi elementi di diversità.

In realtà non coincidono, come è intuibile, solo i presupposti, ma anche ulteriori profili che meritano attenzione. Il presente contributo intende appunto effettuare un confronto tra le due diverse tipologie di interventi esaminando i rispettivi vantaggi fiscali.

SUPERBONUS E SISMABONUS AL 110%: LA DIVERSITÀ DELLE DUE DISCIPLINE

Il limite delle due unità immobiliari - La prima differenza riguarda il numero degli immobili per i quali è possibile fruire della detrazione del 110%. L'art. 11, comma 10 del decreto in esame, prevede espressamente che: “I soggetti di cui al comma 9, lett. b), possono beneficiare della detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il disconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio”.

SUPERBONUS E SISMABONUS AL 110%: LA DIVERSITÀ DELLE DUE DISCIPLINE

La disposizione non effettua alcun riferimento all'abitazione principale.

Pertanto, sarà possibile fruire della detrazione del 110% anche per due unità immobiliari utilizzate come abitazioni secondarie, ad esempio al mare o in montagna.

Nell'ipotesi, invece, in cui il contribuente posseda un altro immobile a disposizione, troverà applicazione il predetto limite numerico.

Tale limite non troverà invece applicazione nell'ipotesi in cui i lavori vengano effettuati dal condominio.

SUPERBONUS E SISMABONUS AL 110%: LA DIVERSITÀ DELLE DUE DISCIPLINE

Pertanto, se una persona fisica fosse, ad esempio, proprietario di tre immobili residenziali posti all'interno di un condominio, sarà possibile fruire della detrazione del 110% con riferimento alla quota di spesa a carico del proprietario determinata considerando tutti i millesimi dei tre appartamenti.

La limitazione numerica degli immobili non trova applicazione nell'ipotesi in cui la detrazione del 110% sia conseguente a lavori finalizzati alla prevenzione del rischio sismico. Tale soluzione si desume sulla base di un'interpretazione letterale dell'art. 119, comma 10.

SUPERBONUS E SISMABONUS AL 110%: LA DIVERSITÀ DELLE DUE DISCIPLINE

Infatti, la norma citata, nel prevedere la limitazione, contiene un riferimento diretto alle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3. Invece la detrazione del 110%, applicabile alle spese sostenute per gli interventi antisismici, è prevista dal successivo comma 4.

La soluzione positiva è stata confermata dall'Agenzia delle Entrate con la risposta n. 328/2020 ad un'istanza di interpello- FOLLIA!!!. È dunque possibile effettuare interventi antisismici anche su tre diversi immobili beneficiando della detrazione del 110% con il limite di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

SUPERBONUS E SISMABONUS AL 110%: LA DIVERSITÀ DELLE DUE DISCIPLINE

Il miglioramento delle due classi energetiche - Il Sismabonus, anche con l'incremento della detrazione al 110%, non ha quale presupposto l'esecuzione di lavori che migliorino la resa energetica del fabbricato. Pertanto, non è necessario ottenere al termine dell'intervento il miglioramento di due classi energetiche. Non è necessario, quindi, chiedere al tecnico abilitato il rilascio dell'APE ante e post intervento. Inoltre, l'applicazione della detrazione del 110% è anche scollegata dal miglioramento delle classi di rischio sismico.

SUPERBONUS E SISMABONUS AL 110%: LA DIVERSITÀ DELLE DUE DISCIPLINE

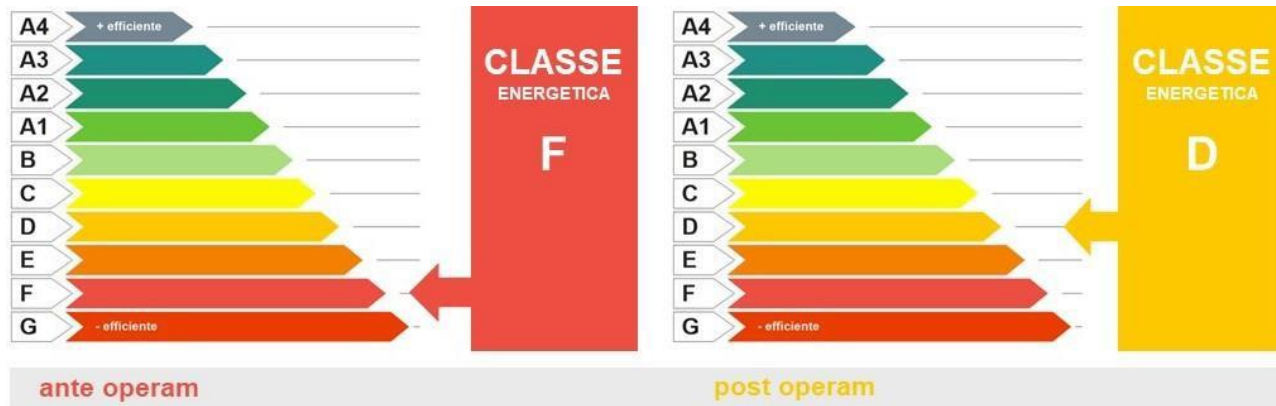
Il beneficio spetta per la sola circostanza che vengano effettuati interventi idonei alla prevenzione del rischio sismico.

L'asseverazione dei tecnici incaricati- Se i lavori eseguiti sono finalizzati al miglioramento energetico, i tecnici incaricati devono effettuare una comunicazione all'Enea asseverando il rispetto dei requisiti tecnici, attestando anche la congruità delle spese sostenute.

SUPERBONUS E SISMABONUS AL 110%: LA DIVERSITÀ DELLE DUE DISCIPLINE

Per quanto riguarda i lavori finalizzati alla prevenzione del rischio sismico l'idoneità degli stessi deve essere anch'essa asseverata da un tecnico, cioè dal progettista strutturale e dal direttore dei lavori che effettuerà anche il collaudo statico.

I professionisti incaricati devono anch'essi asseverare la congruità delle spese sostenute. Tuttavia, in tale ipotesi, non sarà necessario, in considerazione della diversa tipologia dei lavori, effettuare alcuna comunicazione all'Enea.



REQUISITI INTERVENTI ENERGETICI

E' necessario soddisfare i seguenti requisiti (comma 3):

- miglioramento di almeno **2 classi energetiche** dell'edificio (oppure il conseguimento della classe energetica più alta possibile), da dimostrare mediante APE ante e post intervento, con **dichiarazione asseverata da tecnico abilitato**;
- rispetto dei **requisiti minimi** previsti dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013, con con **dichiarazione asseverata da tecnico abilitato**.

IMMOBILI VINCOLATI:

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei **vincoli** di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 o gli interventi di cui al comma 1 siano impediti da **regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali**, la detrazione si applica a tutti gli interventi previsti **dall'ecobonus** (DL 63/2013), anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3.



DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:

Sono agevolati anche gli interventi di demolizione e ricostruzione:

“Nel rispetto dei summenzionati requisiti minimi, sono ammessi all’agevolazione del 110%, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all’articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001”.



IMPIANTO TERMICO:

Nuova definizione di impianto termico – D. Lgs 48/2020

“L'impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione.

Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate”.



**Non c'è più
il limite della potenza!**

INTERVENTI PRINCIPALI C4 SISMABONUS

Il **Superbonus al 110%** include, tra gli interventi principali, detrazioni fiscali per misure antisismiche (**SISMABONUS**), per le spese sostenute dal **1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, su tutti i tipi di abitazione (anche su seconde case) e sugli immobili produttivi.

Le agevolazioni per sismabonus si applicano a tutti gli edifici ricadenti nelle seguenti zone sismiche (ai sensi dell'OPCM 3519/2006):

zona 1

zona 2

zona 3

Non si applicano solo agli edifici ubicati in zona sismica 4.

INTERVENTI SECONDARI C5 IMPIANTO FOTOVOLTAICO SI AL SUPERBONUS!!



Il Superbonus spetta anche per l'installazione di impianti fotovoltaici purché eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di risparmio energetico o messa in sicurezza antisismica 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 e non è cumulabile con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale. Saranno fissati dal Ministero limiti e modalità relativi all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta dagli impianti incentivati col bonus al 110%
Il limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza.

È prevista la possibilità di realizzare sistema di accumulo negli stessi limiti di importo e nel limite di spesa di 1.000 € per ogni kWh di capacità di accumulo.

COLONNINE: SI AL SUPERBONUS!!

il Superbonus al 110% spetta anche per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici purché eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di risparmio energetico agevolati con l'Ecobonus potenziato al 110%.



FABBRICATI AGEVOLATI

I Bonus potenziati al 110% si applicano per interventi effettuati su:

- **parti comuni di edifici residenziali** in condominio;
- **edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze;**
- singole **unità immobiliari** residenziali situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano **funzionalmente indipendenti** e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno e relative pertinenze;
- **singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze** possedute da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, arti o professioni, all'interno di edifici in condominio.

Ai soli fini dell'Ecobonus al 110% (non anche per il Sismabonus potenziato), vengono agevolate al massimo 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona fisica (ferme restando le detrazioni spettanti per le parti comuni degli edifici).

Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 salvo, per quanto riguarda le A9 - castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - quelle aperte al pubblico.

INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO AGEVOLATI AL 110%

Per quanto riguarda gli interventi di risparmio energetico che normalmente accedono all'Ecobonus, la detrazione potenziata al 110% spetta per gli interventi:

a) di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, compresi quelli unifamiliari o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari (cd. «villette a schiera»).

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa:

- 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;

b) sulle parti comuni di edifici per:

- 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.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa:

- 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.

In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

c) su edifici unifamiliari o su unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari (cd. «villette a schiera») per:

- 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 a biomassa 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.

La detrazione è calcolata su un tetto massimo di spesa fino a 30.000 euro. In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

d) tutti gli interventi di risparmio energetico previsti dalla normativa sull'Ecobonus (ad es. acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari), nei limiti di spesa già ammessi⁵, purché eseguiti congiuntamente ad interventi di:

- isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate (di cui alla precedente lettera a);
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (di cui alle precedenti lettere b e c).

Le stesse disposizioni si applicano anche all'installazione degli impianti fino a 200 kW da parte di “comunità energetiche” rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del DL n.162/2019, convertito, con modificazioni, dalla legge 8/2020.

In tal caso, la detrazione al 110% si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW.

Invece, per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW spetta la detrazione IRPEF del 50% stabilita dall'articolo 16-bis, co. 1, lett. h, del D.P.R. 917/1986 (installazione di impianti con impiego di fonti di energia rinnovabili), nel limite massimo di spesa complessivo di 96.000 euro riferito all'intero impianto.

INTERVENTI «TRAINANTI» ED INTERVENTI «TRAINATI»

Il Superbonus al 110% è riconosciuto per tre categorie di interventi principali: l'isolamento termico delle superfici, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (interventi già agevolati con l'Ecobonus ordinario) e la messa in sicurezza sismica (interventi già agevolati con il Sismabonus ordinario) da effettuarsi su condomini, edifici unifamiliari o unità immobiliari site in edifici plurifamiliari.

Queste tipologie di interventi, detti “trainanti”, se effettuati a determinate condizioni, consentono al beneficiario di detrarre le relative spese sostenute nella più alta percentuale del 110% (ove non si opti per lo sconto in fattura o la cessione del credito).

Allo stesso tempo, i suddetti interventi “trainanti” consentono di estendere la maggior aliquota del 110% anche ad ulteriori lavori, che però devono essere effettuati contestualmente ai primi e per questo sono detti “trainati”.

Sono interventi “trainati”:

- tutti gli interventi da Ecobonus previsti dall’art. 14 DL 63/2013, diversi da quelli “trainanti” ed effettuati contestualmente essi;
- l’installazione di infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici se effettuati contestualmente all’isolamento termico dell’involucro e alla sostituzione degli impianti di climatizzazione;
- l’installazione di impianti fotovoltaici con contestuale o successiva installazione di sistemi di accumulo se effettuati contestualmente all’isolamento termico dell’involucro, alla sostituzione degli impianti di climatizzazione o ai lavori di messa in sicurezza sismica.

Gli interventi “trainati” non fruiscono di per sé del potenziamento, ma se ne giovano solo in quanto effettuati insieme agli interventi principali. In particolare, con la Circolare 24/E/2020 è stato precisato che gli interventi “trainati” si considerano effettuati congiuntamente ai “trainanti” se le relative spese sono sostenute tra la data di inizio e la data di fine dei lavori “trainanti”.

EDIFICI NON COMPLETAMENTE RESIDENZIALI

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere agevolate soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza.

Qualora la superficie destinata 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.

APPROVARE I LAVORI DI INTERVENTO NEI CONDOMINI

Il Condominio che intende far eseguire lavori che hanno carattere straordinario, come quelli descritti nei paragrafi precedenti, dovrà, anche in funzione della tipologia di interventi, convocare una o più assemblee straordinarie (necessarie per approvare i lavori, affidare gli incarichi ai professionisti, selezionare l'impresa appaltatrice e stipulare il relativo contratto di appalto, approvare il piano di riparto della spesa ecc.).

Di norma è l'amministratore a provvedere alla convocazione (anche su sollecitazione degli stessi condomini) ma possono farlo direttamente anche i condomini (almeno due), che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive, in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea che dovrà essere validamente costituita anche per le successive riunioni. In alternativa, si potrà convocare un'unica assemblea con all'ordine del giorno tutti o parte degli adempimenti da svolgere. Tale assemblea una volta "avviata" potrà essere sospesa e ripresa in altro giorno. In tal modo sarà possibile evitare il ripetersi delle formalità per ogni assemblea (prima e seconda convocazione, ecc.).

Nell'ipotesi di piccoli condomini ove non vi sia né un amministratore né un regolamento di condominio l'organo assembleare deve ritenersi sussistere ugualmente in quanto organo naturale e strutturale deputato ad esprimere la volontà collettiva.

Per la validità delle delibere assunte dall'assemblea occorre che questa sia validamente costituita e che vi siano poi le maggioranze previste per l'approvazione.

In ogni caso sono sempre previsti due tipi di quorum, uno che attiene ai millesimi, l'altro ai partecipanti al condominio.

L'articolo 119 comma 9-bis, come integrato dall'articolo 63 del DL 104/2020, ha previsto, solo per gli interventi ricompresi nel Superbonus 110%, un criterio unico per il calcolo della maggioranza per approvare i lavori. La delibera che approva i lavori è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (50%+1) e almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi).

Nell'ipotesi del condominio composto di due soli proprietari si ritiene sia necessaria l'unanimità.

Le delibere assunte nel rispetto della maggioranza prevista dal codice civile sono obbligatorie per tutti i condomini, compresi quelli assenti o quelli dissenzienti (articolo 1137, comma 1 Codice civile).

COMPENSO EXTRA DELL'AMMINISTRATORE

In occasione dell'approvazione di lavori di manutenzione e ristrutturazione delle parti comuni del condominio l'amministratore potrà richiedere un compenso aggiuntivo per l'attività straordinaria da effettuare. In tal caso sarà opportuno che, nel contratto di mandato con l'amministratore, sia stato già predeterminato il parametro di calcolo (in misura fissa o in percentuale, in genere +/- 2% rispetto all'importo dell'appalto). In assenza di una tale previsione, trattandosi di un compenso extra, sarà, necessario che l'assemblea lo approvi espressamente, ad esempio, in occasione della seduta in cui vengono deliberati i lavori.

Pur svolgendo l'amministratore un'attività strettamente correlata allo svolgimento dei lavori, il relativo compenso non rientra, tuttavia, tra le spese che possono essere detratte dai condomini.

IL VISTO DI CONFORMITA'



Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo 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 di cui al presente articolo.

Viene rilasciato:

- dagli iscritti negli albi dei commercialisti, dei ragionieri, dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro;
- dai soggetti iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria;
- dai responsabili dell'assistenza fiscale.

CESSIONE DEL CREDITO CORRISPONDENTE AL SUPERBONUS O OPZIONE PER LO “SCONTO SUL CORRISPETTIVO»



La detrazione può essere utilizzata, direttamente, in dichiarazione dei redditi a scomputo delle imposte suddividendo il beneficio in 5 quote annuali. Ma è anche possibile optare:

- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
- per il cd. “sconto sul corrispettivo” ovvero per ricevere dal fornitore degli interventi uno sconto sul corrispettivo per un importo che, al massimo, può esser pari al corrispettivo stesso, e che il fornitore recupererà ricevendo un credito di imposta di importo pari alla detrazione spettante, cedibile ad altri soggetti inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. Da tener presente che la quota di credito non utilizzata.

Con la Circolare 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate è stato chiarito che in caso di interventi condominiali non è necessario che l'intero condominio opti per l'una o l'altra soluzione, poiché ciascun condomino potrà scegliere se optare per la detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Per sostenere le spese, quindi, il contribuente ha 3 scelte:

1. Se ha capienza Irpef, può sostenere le spese e recuperarle in 5 anni, con un profitto del 10% rispetto a quanto anticipato. In particolare, potranno detrarre dai redditi ogni anno una percentuale del 22% della spesa sostenuta;
2. Può cederle all'impresa esecutrice, ottenendo un contributo consistente in uno sconto in fattura fino al 100% dell'importo (sarà poi l'impresa a utilizzare tale credito di imposta e potrà ulteriormente cederlo);
3. Può cedere il credito a banche/istituti di credito, che lo sconterà al contribuente stesso.

Allo stesso modo, il singolo beneficiario potrà scegliere di fruire di alcune rate in detrazione e cedere le restanti.

Resta fermo che la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso.

FORFETARI E INCAPIENTI

Il Superbonus non può essere utilizzato in maniera diretta dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva (es. regime forfetario).

Tali soggetti possono optare (articolo 121) per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. sconto in fattura)..

In alternativa, i contribuenti possono optare per la cessione di un credito.

ESCLUSIONI NO AGEVOLAZIONE!

L'agevolazione non spetta ai soggetti che:

- ❖ non possiedono redditi imponibili e
- ❖ non possono esercitare l'opzione per lo sconto o per la cessione.

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.

Sono esclusi dalle agevolazioni in esame (Superbonus e cessione o sconto), gli organismi di investimento collettivo del risparmio (mobiliari e immobiliari) che non sono soggetti a IRAP.

MANCATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI RECUPERO DETRAZIONE!

Nel caso in si accerti la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia procederà al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni, nei confronti dei beneficiari della detrazione.

E' prevista la possibilità, in presenza di concorso nella violazione, di contestare anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo e dei relativi interessi.

CHI PUO' ACQUISTARE I CREDITI FISCALI

Una delle misure più importanti di tutto l'impianto normativo del Superbonus è certamente l'allargamento della platea dei possibili cessionari dei crediti.

Praticamente, chiunque abbia capienza fiscale per detrarre i crediti può acquistare i bonus. Nello specifico, il DL Rilancio e la circolare 24/E hanno permesso il coinvolgimento dei seguenti soggetti:

- fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società, enti);
- istituti di credito e intermediari finanziari (banche, assicurazioni, soggetti extrabancari come Poste Italiane).

Questo allargamento ha permesso, non solo di aumentare il numero dei cessionari, ma soprattutto di permettere l'ingresso di quelli che saranno i protagonisti del mercato delle cessioni, ovvero gli istituti finanziari, con un netto abbassamento dei costi richiesti per lo sconto dei crediti fiscali.

Si ricorda, infatti, che banche e simili, erano esclusi ex lege dalla precedente normativa.

QUANDO ESERCITARE L'OPZIONE PER LO SCONTO O PER LA CESSIONE

Secondo quanto precisato anche dal recente Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n.283847 dell'8 agosto 2020, è possibile optare per cessione e sconto sia a fine lavori che ad ogni stato di avanzamento lavori (SAL) in relazione alla singola fattura emessa.

In caso di interventi agevolati con Superbonus, però i SAL non possono essere più di 2 per ogni intervento e ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento.

Gli istituti di credito si stanno orientando verso il modello 30-30-40: 30% al primo SAL, 30% al secondo SAL, 40% per il saldo finale.

L'opzione può essere esercitata anche per le rate residue non fruitive delle detrazioni inerenti spese sostenute nel 2020 e nel 2021. (Es. Chi ha sostenuto la spesa nel 2020 può fruire di 2 rate nella dichiarazione dei redditi, cedendo il credito delle restanti).

ADEMPIMENTI NECESSARI PER OPTARE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O PER LO SCONTO IN FATTURA

Per quanto riguarda i Superbonus, il riconoscimento delle opzioni cessione o sconto è subordinato ai seguenti adempimenti:

1. sia per gli interventi di Ecobonus 110% che per quelli da Sismabonus 110%, è necessario ottenere l'asseverazione da parte di tecnici abilitati. In particolare,

a) per gli interventi di Ecobonus 110%, l'asseverazione deve attestare:

- il rispetto dei requisiti minimi previsti
- la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Una copia dell'asseverazione viene altresì trasmessa esclusivamente per via telematica all'ENEA secondo quanto stabilito dal DM Mise "asseverazioni" del 3 agosto 2020.

Dopo la trasmissione, l'Enea invia al tecnico la ricevuta di trasmissione con il codice univoco identificativo attribuito dal sistema;

b) per gli interventi di Sismabonus 110%, l'asseverazione già obbligatoria (DM Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n.58/2017 come modificato dal DM del MIT del 6 agosto 2020) è rilasciata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, che dovranno attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Le asseverazioni dei professionisti possono essere rilasciate:

- al termine dei lavori
- per ogni SAL (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.

Per attestare la congruità delle spese si fa riferimento, secondo quanto stabilito dal DM del MISE "efficienza energetica" del 6 agosto 2020, ai prezzi regionali, ai «prezzi informativi dell'edilizia» DEI, all'analisi analitica del tecnico, ove i suddetti prezziari non riportino gli interventi oggetto di asseverazione, anche avvalendosi dei prezziari dell'allegato I del DM «massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore ai sensi dell'allegato A».

Va ricordato che le spese sostenute per il rilascio delle citate attestazioni ed asseverazioni, nonché del visto di conformità rientrano tra quelle agevolabili.

Le attestazioni/asseverazioni non veritiere comportano:

- la decadenza dalle agevolazioni in capo al beneficiario
- sanzioni pecuniarie (tra 2.000 e 15.000 euro) in capo ai professionisti.

Per i medesimi professionisti, inoltre, è previsto l'obbligo di stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni/asseverazioni rilasciate e, comunque, non inferiore a 500.000 euro.

2. il beneficiario del bonus deve richiedere il visto di conformità dei dati della documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione potenziata. Il visto è rilasciato da specifici soggetti autorizzati.

In particolare, solo per gli interventi potenziati da Sismabonus, chi rilascia il visto di conformità deve anche verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni dei professionisti incaricati;

3. i dati relativi all'opzione devono essere comunicati, anche tramite i soggetti che hanno rilasciato il visto di conformità, esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate secondo quanto stabilito dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n.283847 dell'8 agosto 2020.

ESERCITARE L'OPZIONE

L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi sulle singole unità che per gli interventi condominiali è comunicata in via telematica all'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modello «Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica» approvata dal Provvedimento dell'Ade dello scorso 8 agosto 2020:

- a partire dal **15 ottobre 2020**
- entro il **16 marzo dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spese
- entro il **16 marzo dell'anno di scadenza del termine per presentare la dichiarazione dei redditi**, in caso di esercizio dell'opzione per le rate residue non fruitive in particolare, per gli interventi da Ecobonus al 110%, la «comunicazione» va inviata dopo il 5° giorno successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione.

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 il relativo scarto.

Dopo l'invio della «comunicazione» l'Agenzia delle Entrate rilascia, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico o lo scarto, con l'indicazione delle motivazioni.

La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che l'ha trasmessa, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

Per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, 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/o al condomino incaricato 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.

A sua volta l'amministratore del condominio o il condomino incaricato comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della «comunicazione».

MODELLI PER L'ESERCIZIO 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 civile
CON LA FIRMA E AUTORIZZA AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PRONO CODICE FISCALE AL CESSORARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICARI 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 condominio 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.E. o al professionista abilitato	
Codice fiscale del responsabile del C.A.E.	Codice fiscale del C.A.E.
Codice fiscale del professionista	
Firma del responsabile del C.A.E. o del professionista	
ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA	
Codice identificativo ENEC	Polizza assicurativa
ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO	
Codice identificativo dell'asseverazione	Codice fiscale del professionista
	Polizza assicurativa

QUADRO A - INTERVENTO						
Tipologia di intervento	Intervento in corso Spese/Importo	Intervento su immobile con restituzione edificata - Spese/Importo	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (iva inclusa) (art. 119 del D.L. n. 34 del 2020)	Anno di accantonamento della spesa	Periodo 2020
				0,00		
Data di accantonamento dei lavori		Periodo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione		1° anno di accantonamento della spesa		

QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO			
Codice Comune	Tipologia immobile (V/A)	Sezione/Ufficio/Comune censuaria	
Foglio	Particella	/	Subalterno

QUADRO C - OPZIONE				
SEZIONE I - BENEFICIARIO				
TIPOLOGIA DI OPZIONE <i>Barrare solo una casella</i>				
A CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO <input type="checkbox"/>	B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA <input type="checkbox"/>			
Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (iva inclusa) (art. 119 del D.L. n. 34 del 2020)	Credito ceduto pari all'importo della spesa sostenuta (iva inclusa) N. spa ceduta			
0,00	0,00			
SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)				
1	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (iva inclusa) (art. 119 del D.L. n. 34 del 2020)	Importo del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto
2			0,00	0,00
3			0,00	0,00
4			0,00	0,00

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO			
(il quadro va compilato solo se è intervenuto l'accettazione da parte del soggetto indicata)			
1	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Importo del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto
2			0,00
3			0,00
4			0,00

INVIO COMUNICAZIONE PER LA CESSIONE O PER LO SCONTO

Con riferimento agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici che danno diritto al Superbonus, la «comunicazione» per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo, può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell’Agenzia delle entrate:

a) dal soggetto che rilascia il visto di conformità (Solo da tale soggetto nei casi di cui l’opzione è esercitata per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021).

b) dall’amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Se non sussiste l’obbligo di nominare l’amministratore 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 di cui al punto 2.1.

Con riferimento agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari la «comunicazione» per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

COME UTILIZZARE I CREDITI D'IMPOSTA

Tecnicamente, la cessione dei crediti avviene attraverso lo spostamento del credito dal «cassetto fiscale» del beneficiario/cedente a quello del cessionario/acquirente, che deve accettarlo formalmente con le funzionalità telematiche nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in cui la cessione avvenga dal beneficiario al fornitore si parla di “cessione in conto pagamento”. Nel caso, invece, di sconto in fattura praticato dall'impresa non vi sarà concreta cessione di un credito, in quanto questo sorgerà direttamente in capo all'impresa. In questo caso la cessione avverrà tra l'impresa e il cessionario, a fronte del pagamento di tali crediti.

Occorre ricordare che, ai fini dell'iscrizione del credito nel «cassetto fiscale» del beneficiario è necessario avere il visto di conformità, che verifica la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Una volta perfezionata la cessione, con accettazione del credito da parte del cessionario, i crediti d'imposta acquistati sono utilizzati in compensazione tramite F24 con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della «comunicazione», e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

Attenzione la quota di credito non utilizzato entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non potrà essere utilizzata per gli anni successivi, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta.

Cessionari e fornitori devono confermare l'esercizio dell'opzione esclusivamente con le funzionalità nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Non si applicano né il limite massimo di 700 mila euro dei crediti di imposta e dei contributi compensabili (elevati dal DL Rilancio per il 2020 a un milione di euro¹⁴), né il divieto di compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, di ammontare superiore a 1.500 euro.

Oltre all'utilizzo in compensazione, è ammessa, sempre a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della «comunicazione», l'ulteriore cessione dei crediti d'imposta acquistati ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari. Tale comunicazione avviene sempre ad opera del soggetto cedente tramite l'area riservata del sito a seguito della conferma dell'opzione.

I DECRETI ATTUATIVI DEL MISE



DL 63/2013 prevedeva:

all'art. 3-ter : con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, [...] **da adottare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione**, fossero definiti:

- **i requisiti tecnici** che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni
- **i massimali di costo specifici** per singola tipologia di intervento
- **le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione**, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA [...]

DL 34/2020 prevede:

all'art. 119 c13a per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3, i tecnici abilitati **asseverano il rispetto dei requisiti** previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del DL 63/2013 e la **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa all'ENEA. Con **decreto del MISE da emanare 30 giorni** dalla data di entrata in vigore della legge di conversione sono stabilite le modalità di trasmissione e le relative modalità attuative;

C13-bis. per la congruità delle spese si fa riferimento ai **prezzari individuati dal decreto** di cui al comma 13, lettera a) [...]

DECRETO REQUISITI ECOBONUS

Novità del D. lgs 48/2020

«**Impianto termico**»: impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, [...] Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate» - NON C'E' PIU' IL LIMITE DELLA POTENZA!

«**Edificio unifamiliare**»: si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. Una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso/ autonomo esclusivo) e la presenza di un "accesso autonomo dall'esterno", presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

«**Parti comuni degli edifici**»: le parti di cui all'articolo 1117 del Codice Civile, degli edifici dotati di più unità immobiliari: suolo su cui sorge l'edificio, fondazioni, muri, struttura, tetti e lastrici solari, scale, portoni, portici, manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, ascensori, pozzi, impianti, ecc.

TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

All'articolo 2, sono definiti i seguenti interventi:

(Allegato A: requisiti che ogni intervento deve soddisfare)

1. interventi di riqualificazione energetica globale (c. 344 Legge 296/2006) eseguiti su edifici esistenti o su singole unità immobiliari esistenti;

(Asseverazione del tecnico: rispetto dei requisiti minimi – par. 3.3 allegato 1 dm requisiti minimi)

2. interventi sull'involucro edilizio (c. 345 della legge 296/2006, art. 14 dl 63/2013, comma 220 legge 160/2019, all'art. 119 c1a del dl 34/2020). Tali interventi possono riguardare:

- **strutture opache** verticali e/o strutture opache orizzontali, delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno, verso volumi non riscaldati e contro terra;

- **sostituzione di finestre** comprensive di infissi delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e verso vani non riscaldati;

(Asseverazione del tecnico: i) e ii): valori trasmittanza ante e post e confronto con valori Tabella 1 Allegato E; nel caso di sola sostituz. finestre -> basta una dichiarazione del fornitore sul rispetto dei requisiti)

- **posa in opera di schermature solari** Dlgs 311 del 2006, che riguardino l'installazione di sistemi di schermatura e/o chiusure tecniche oscuranti mobili, montate in modo solidale all'involucro edilizio o ai suoi componenti;

(Asseverazione del tecnico: iii) dichiarazione sulle esposizioni a Sud – fattore trasmissione solare totale $g_{tot} \leq 0.35$ oppure attestazione installatore)

TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

- **parti comuni di edifici condominiali** che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza > 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio;
- **parti comuni di edifici condominiali** che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza > 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio e che conseguono almeno le qualità medie di cui alle tabelle 3 e 4, dell'Allegato I del Decreto Linee Guida APE;
- medesimi interventi di cui ai punti iv) e v) realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente determinino il **passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore**;
- medesimi interventi di cui ai punti iv) e v) interventi realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente determinino il **passaggio a 2 o più classi di rischio sismico inferiori**;
- strutture opache verticali delle facciate esterne (Bonus Facciate) influenti dal punto di vista energetico riguardanti il **rifacimento dell'intonaco** per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B;
- isolamento dell'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 % della superficie disperdente lorda (c1a art.119 Decreto Rilancio);

[Asseverazione del tecnico: iv) v) vi) vii) ix) dichiarazione intervento riguarda parti comuni e incidenza superiore a 25% superficie disperdente edificio verso esterno, vani non riscaldati e terreno

interventi v): qualità media edificio: almeno media - APE

interventi vi e Vii) : riduzione 1 classe o 2 o più classi di rischio sismico

interventi ix): incremento di 2 classi energetiche (unitamente agli altri interventi) e dichiarazione di congruità delle spese sostenute rispetto dei limiti di trasmittanza termica pre e post allegato E]

TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

3. interventi di installazione di **collettori solari** per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura (c. 346 legge 296/2006);
4. interventi di installazione di **collettori solari** di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 119 del Decreto Rilancio in sostituzione, anche parziale, delle funzioni di riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria assolate prima dell'intervento dall'impianto di climatizzazione invernale esistente;

TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

5. interventi riguardanti gli **impianti di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria** (c.347 legge 296/2006 e c1b e c1c art. 119 decreto rilancio). Tali interventi possono riguardare:

- sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **caldaie a condensazione**, in singole unità immobiliari;
- medesimi interventi di cui al punto i), con la contestuale installazione di **sistemi di termoregolazione** evoluti (classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02);
- medesimi **interventi di cui al punto i) e ii)**, eseguiti ai sensi della lettera b) del comma 1 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, o su impianti di edifici unifamiliari o unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno ai sensi della lettera c) del comma I dell'articolo 119 del Decreto Rilancio;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **generatori d'aria calda a condensazione**;

TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

- la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **pompe di calore** ad alta efficienza, anche con sistemi geotermici a bassa entalpia, destinati alla climatizzazione invernale con o senza produzione di acqua calda sanitaria e alla climatizzazione estiva se reversibili;
- medesimi interventi di cui al punto vi), eseguiti su parti comuni di edifici condominiali o su edifici unifamiliari;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **apparecchi ibridi**, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, espressamente realizzati e concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- medesimi interventi di cui al punto viii) eseguiti su parti comuni di edifici condominiali o su edifici unifamiliari;
- sostituzione funzionale di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **micro-cogeneratori** di potenza elettrica inferiore a 50 kWe;
- xi) xiii) xiv) xv) [...] vedi decreto

6. installazione e messa in opera, nelle unità abitative, di dispositivi e sistemi di **building automation**

ALLEGATO B: TABELLA SINOTTICA INTERVENTI, MASSIMALI E DETRAZIONI

Tipo intervento	Riferimento normativo	Definizione intervento	Riferimento o all'art. 2C.1	Detrazione massima ammissibile €	Spesa massima ammissibile €	Aliquota detrazione %	N. anni su cui ripartire le detrazioni
Riqualificazione globale	C. 344, art. 1 L.296/2006	a) riqualificazione energetica globale	lett. a)	100.000		65 %	10

Involucro edilizio (ex comma 345)	C. 345, art. 1 L.296/2006	b) coibentazione strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (**)	lett. b), p. i	60.000		65 %	10
	C. 345, art. 1 L.296/2006	c) sostituzione di finestre comprensive di infissi (**) (§§)	lett. b), p. ii	60.000		50 %	10
	C. 2 lett. b) art. 14 D.L 63/2013	d) installazione di schermature solari (§)	lett. b), p. iii	60.000		50 %	10
	C. 2 quater art. 14 D.L 63/2013	e) interventi su parti comuni che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente (***)	lett. b), p. iv		40.000 (#)	70 %	10
	C. 2 quater art. 14 D.L 63/2013	f) stessi interventi della superiore lettera e) che conseguono almeno le qualità medie di cui alle tabelle 3 e 4, dell'Allegato I, al decreto 28/08/2015 "decreto Linee guida per la certificazione energetica"(***)	lett. b), p. v		40.000 (#)	75 %	10
	C. 2 quater art. 14 D.L 63/2013	g) interventi di cui alle superiori lettere e) e f) realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente sono finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore.(***)	lett. b), p. vi		136.000 (#)	80 %	10

	C. 2 quater art. 14 D.L 63/2013	h) interventi di cui alle superiori lettere e) e t) realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente sono finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio a due classi di rischio inferiore. (***)	lett. b), p. vii			136.000 (#)	85 %	10
	C. 220, art. 1 L. 160/2019	i) interventi sulle strutture opache verticali delle facciate esterne influenti dal punto di vista energetico o che interessino intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.	lett. b), p. viii				90 %	10
	C. 1 lett. A art. 119 D.L.34/2019	j) interventi di isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio.	lett. b), p. ix			60.000 (#)	110%	5
Collettori solari	C. 346, art. 1 L. 296/2006	k) installazione di collettori solari termici	lett. c)		100.000		65 %	10

Impianti di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria

C. 347, art.1 L. 296/2006C.1 art. 14 D.L.63/20 13	l) caldaie a condensazione su singoleunità immobiliare conefficienza energeticastagionale: per iriscaldamento d'ambiente ns maggiore ougale al 90% (§)	lett. d), p. i	30.000		50 %	10
C. 347, art.1 L. 296/2006 C. I art. 14 D.L.63/2013	m) intervento di cui ala superiore punto l) contestuale installazione di sistemi di evoluti, appartenenti alleclassi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02	lett. d), p. ii	30.000		65 %	10
C. 347, art.1 L. 296/2006 C. I art. 14 D.L.63/2013	n) caldaie a condensazione con ns maggiore o uguale al90% su parti comuni diedifici condominiali o su tutte le unità immobiliari di cui si compone lisingolo condominio	lett. d), p. iii	30.000		65 %	10
lett. b), C.2 art. 119 D.L.34/2020	o) caldaie a condensazione con nsmaggiore o uguale al90% su impianti centralizzati.	lett. d), p. iv		30.000 (#)	110 %	5
C. 347, art.1 L. 296/2006	p) sostituzione, integrale o parziale, di impianti diclimatizzazione invernalecon impianti dotati digeneratori d'aria calda a condensazione.	lett. d), p. v	30.000		65 %	10
C. 347, art.1 L. 296/2006	r) sostituzione, integrale o parziale, di impianti diclimatizzazione invernalecon impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza	lett. d), p. vi	30.000		65 %	10
Let. b) e c) C.2 art.119 D.L. 34/2020	s) sostituzione, integrale o parziale, di impianti diclimatizzazione invernalecon impianti dotati dipompe di calore ad alta efficienza	lett. d), p. vii		30.000 (#)	110 %	5

Tipo intervento	Riferimento normativo	Definizione intervento	Riferiment o all'art. 2C.1	Detrazione massima ammissibile €	Spesa massima ammissibi le €	Aliquota detrazio ne %	N. anni su cui ripartire le detrazioni
	C.1 art.1 D.L. 63/2013	t) sostituzione, integrale o parziale, di impianti diclimatizzazione invernalecon impianti dotati di apparecchi ibridi	lett. d), p. viii	30.000		65 %	10
	Let. b) e c) C.2 art.119 D.L. 34/2020	u) sostituzione, integrale o parziale, di impianti diclimatizzazione invernalecon impianti dotati di apparecchi ibridi	lett. d), p. ix		30.000 (#)	110 %	5
	C.1 art.1 D.L. 63/2013	v) microcogeneratori	Let. d), p. x	100.000		65 %	10
	Let. b) e c) C.2 art.119 D.L. 34/2020	w) microcogeneratori	Let. d), p. xi		30.000 (#)	110 %	5
	C.4 art.4 D.L. 201/2011	x) sostituzione discaldacqua tradizionalecon scaldacqua a pompadi calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.	Let. d), p. xii	30.000		65 %	10
	C.2 bis art.1 d.L. 63/2013	y) installazione, diimpianti diclimatizzazione invernaledotati di generatori dicalore alimentati da biomasse combustibili	Let. d), p. xiii	30.000		50 %	10
	C.88 art.1 L. 208/2015	z) sistemi di building automation	lett. e)	15.000		65 %	10

Art. 5 «Spese agevolate»

All'articolo 5, sono espressamente dettagliate le spese che hanno diritto alla detrazione.

1. La detrazione per la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 2 spetta per le spese relative a:
 - a) interventi che comportano una riduzione della trasmittanza termica U degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, purché detta trasmittanza non sia inferiore ai pertinenti valori di cui all'allegato E, comprensivi delle opere provvisoriale e accessorie, attraverso:
 - i. fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
 - ii. fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
 - iii. demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo;
 - iv. demolizione, ricostruzione o spostamento, anche sotto traccia, degli impianti tecnici insistenti sulle superfici oggetto degli interventi di cui alla presente lettera a);

Art. 5 «Spese agevolate»

- b) interventi che comportano una riduzione della trasmittanza termica U delle finestre comprensive degli infissi, purché detta trasmittanza non sia inferiore ai pertinenti valori di cui all'allegato E, attraverso:
 - i. miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti con la fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso;
 - ii. miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti con integrazioni e sostituzioni;
 - iii. coibentazione o sostituzione dei cassonetti nel rispetto dei valori limite delle trasmittanze previsti per le finestre comprensive di infissi;

- e) interventi di riduzione del rischio sismico, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), punti vi e vii, secondo quanto precisato dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, 28 febbraio 2017, n. 58;

- f) prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi di cui alle superiori lettere da a) a e), comprensive della redazione, delle asseverazioni e dell'attestato di prestazione energetica, ove richiesto, nonché quelle di cui all'articolo 119, comma 15 del Decreto Rilancio.

ALLEGATO E

Requisiti degli interventi di isolamento termico

Valori di trasmittanza massimi consentiti per l'accesso alle detrazioni

Tipologia di intervento	Requisiti tecnici di soglia per la tecnologia	
Strutture opache orizzontali: isolamento coperture (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$
Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
Sostituzione di finestre compressive di infissi (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 10077-1)	Zona climatica A	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 1,75 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 1,67 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$

Art. 6 «8 Adempimenti per il committente»

L'art. 6 prevede gli **adempimenti** in capo al committente:

- depositare in Comune, ove previsto, la relazione tecnica (art. 8 dlgs 192/2005 – dm 26 giugno 2015 dm relazione tecnica)
- acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti richiesti;
- acquisire l'APE;
- acquisire, ove previsto, la certificazione del fornitore delle valvole termostatiche a bassa inerzia termica;
- effettuare il pagamento delle spese sostenute con bonifico parlante
- trasmettere all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori, i dati contenuti nella scheda descrittiva, ottenendo ricevuta informatica: l'allegato C, esclusivamente per gli interventi indicati al primo periodo dell'Allegato medesimo, contenente i principali dati estratti dall'attestato di prestazione energetica ovvero dall'attestato di qualificazione energetica, sottoscritto da un tecnico abilitato;
- la scheda informativa contenente i dati del modello di cui all'allegato D, ai fini dell'attività di monitoraggio di cui all'articolo 10;
- trasmettere all'ENEA, nei casi previsti dal comma 13 dell'articolo 119 del dl rilancio, l'asseverazione del rispetto dei requisiti e la dichiarazione di congruità delle spese sostenute;
- conservare ed esibire su richiesta dell'Agenzia delle Entrate o di ENEA tutta la documentazione.

Allegato A: Requisiti

L'Allegato A prevede tutti i requisiti che devono soddisfare i vari interventi:

- Interventi di riqualificazione energetica globale di edifici esistenti
- Interventi sull'involucro di edifici esistenti
- Interventi di installazione di pannelli solari
- Interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione
- Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alto rendimento anche con sistemi geotermici a bassa entalpia
- Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di sistemi ibridi
- Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di micro-cogeneratori
- Interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali
- Interventi di installazione di impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
- Indicazioni generali per gli interventi sugli impianti di climatizzazione invernale
- Interventi di installazione di sistemi di building-automation

10.2 Nell'ambito degli interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), è ammissibile la trasformazione degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati con contabilizzazione del calore. È invece esclusa la trasformazione o il passaggio da impianti di climatizzazione invernale centralizzati per l'edificio o il complesso di edifici ad impianti individuali autonomi.

Allegato A: Ape Convenzionale

In caso di interventi c1 (isolamento termico o sostituzione impianti) e c2 (econobus) occorre l'asseverazione del passaggio di 2 classi o da A3 una sola classe (A4).

All'asseverazione si allegano i 2 APE ante e post.

L'APE ante e post è rilasciata dal tecnico abilitato, progettista o direttore dei lavori sottoforma di **dichiarazione sostitutiva di atto notorio**.

APE CONVENZIONALE: APE per intero edificio (con più unità immobiliari) **sono redatti e utilizzabili SOLO per asseverazione!**

L'APE viene predisposto considerando l'edificio nella sua interezza, considerando solo i servizi presenti nella situazione ante-intervento (climatizzazione inv., estiva, acs).

Per la redazione dell'APE convenzionale, ciascun indice di prestazione energetica dell'intero edificio è determinato calcolando la somma dei prodotti dei corrispondenti indici delle singole unità immobiliari per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio. EP_{gl,nren,rif,standard} (2019/21)

$$E_p = (\sum E_{p,i} * S_{u,i}) / S_{utot}$$

NO APE METODO SEMPLIFICATO

Spese tecniche

Il Decreto prevede l'agevolazione delle spese per prestazioni professionali connesse alla realizzazione dei lavori,
spese per asseverazioni
spese per redazione APE
spese per attestazioni e visti di conformità

Il decreto MISE specifica espressamente che compensi professionali si calcolano secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione

$$CP = \sum(V \times G \times Q \times P)$$

Parametri per il calcolo dei compensi:

parametro «V»: costo delle singole categorie componenti l'opera

parametro «G»: complessità della prestazione

parametro «Q»: specificità della prestazione

parametro base «P»: si applica al costo economico delle singole categorie

Costi e Limiti Agevolazioni

In merito agli interventi che beneficiano del Superbonus 110% c1 e c2 e per quelli che prevedano la redazione dell'asseverazione, il tecnico abilitato deve asseverare il rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento e deve allegare il Computo metrico.

Deve asseverare che

i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi riportati nei prezziari regionali. In alternativa ai suddetti prezziari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" DEI - Tipografia del Genio Civile;

nel caso in cui i prezziari non riportino le voci, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso. La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione. Può far riferimento all'Allegato I.

Allegato I: se non necessaria l'asseverazione del tecnico o riferimento per analisi prezzi

ALLEGATO I	
Tipologia di intervento	Spesa specifica massima ammissibile
Riquilificazione energetica	
Interventi di cui all'art. 2 comma 1, lettera a) - zona climatica A, B, C	800,00 €/m ²
Interventi di cui all'art. 2 comma 1, lettera a) - zona climatica D, E, F	1.000,00 €/m ²
Strutture opache orizzontali: isolamento coperture	
Esterno	230,00 €/m ²
Interno	100,00 €/m ²
Copertura ventilata	250,00 €/m ²
Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti	
Esterno	120,00 €/m ²
Interno/terreno	150,00 €/m ²
Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali	
Esterno/diffusa	150,00 €/m ²
Interno	80,00 €/m ²
Parete ventilata	200,00 €/m ²
Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi	
<i>Zone climatiche A, B e C</i>	
Serramento	550,00 €/m ²
Serramento + chiusura oscurante (persiana, tappare lle, scuro)	650,00 €/m ²
<i>Zone climatiche D, E ed F</i>	
Serramento	650,00 €/m ²
Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)	750,00 €/m ²
Installazione di sistemi di schermatura solari e/o ombreggiamenti mobili comprensivi di eventuali meccanismi di automatici di regolazione	230,00 €/m ²
Collettori solari	
Scoperti	750,00 €/m ²
Piani vetrati	1000,00 €/m ²
Sottovuoto e a concentrazione	1250,00 €/m ²
Caldaie ad acqua a condensazione e generatori di aria calda a Condensazione (*)	
P _{nom} ≤ 35 kWt	200,00 €/kWe
P _{nom} > 35 kWt	180,00 €/kWe

Micro-cogeneratori	3.100,00 €/kWe	
Celle a combustibile	25.000,00 €/kWe	
Pompe di calore (*)		
Tipologia di pompa di calore	Esterno/Interno	
Compressione di vapore elettriche o azionate da motore primo e pompe di calore ad assorbimento	Aria/Aria	600,00 €/kWt (**)
	Altro	1300,00 €/kWt
Pompe di calore geotermiche	1900,00 €/kWt	
Sistemi ibridi (*)	1.550,00 €/kWt	
Generatori di calore alimentati a biomasse combustibili"(*)		
P _{nom} ≤ 35 kWt	350,00 €/kWt	
P _{nom} > 35 kWt	450,00 €/kWt	
Scaldacqua a pompa di calore		
Fino a 150 litri di accumulo	1000,00 €	
Oltre 150 litri di accumulo	1250,00 €	
Installazione di tecnologie di building automation	50,00 €/m ²	

(*) Nel solo caso in cui l'intervento comporti il rifacimento del sistema di emissione esistente, come opportunamente comprovato da opportuna documentazione, al massimale si aggiungono € 150/m² per sistemi radianti a pavimento, o € 50/m² negli altri casi, ove la superficie si riferisce alla superficie riscaldata.

(**) Nel caso di pompe di calore a gas la spesa specifica massima ammissibile è pari a 1.000 €/kWt.

I costi esposti in tabella si considerano al netto di IV A, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie.

DECRETO ASSEVERAZIONI

Asseverazione: la dichiarazione sottoscritta dal tecnico abilitato, ai sensi e per gli effetti degli articoli 47, 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale lo stesso attesta che gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio sono rispondenti ai requisiti di cui all'allegato A del Decreto Requisiti Ecobonus, nonché la congruità dei costi degli stessi interventi, anche rispetto ai costi specifici di cui all'articolo 3, comma 2, del Decreto Requisiti Ecobonus;

Polizza di Assicurazione: il contratto di assicurazione della responsabilità civile stipulato con un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo 13 - Responsabilità civile generale di cui all'articolo 2, comma 3, del D.lgs. n. 209/2005 o con un'impresa estera ammessa ad esercitare tale attività in regime di stabilimento o di libera prestazione di servizi nel territorio della Repubblica italiana;

Ecco gli **elementi essenziali** dell'asseverazione (a pena di invalidità):

- dichiarazione espressa del tecnico abilitato della **PEC cui ricevere le comunicazioni** con valore legale;
- dichiarazione che il **massimale della polizza allegata è adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni** e agli importi degli interventi oggetto delle asseverazioni o attestazioni;
- **copia allegata della Polizza di Assicurazione**, che costituisce parte integrante del documento di asseverazione, e **copia del documento di riconoscimento**
- non sono valide le Polizze di Assicurazione stipulate con le imprese di assicurazione extracomunitaria;
- il tecnico dichiara che il massimale della Polizza di Assicurazione allegata all'Asseverazione è adeguato. In ogni caso il massimale della Polizza di Assicurazione non può essere inferiore a € 500.000;
- l'asseverazione può avere ad **oggetto gli interventi conclusi o uno stato di avanzamento** delle opere per la loro realizzazione

Si utilizzano gli appositi **modelli allegati**:

Allegato 1

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ
(articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000)

Asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, resa ai sensi dell'articolo 2, comma 7, lettera a) del Decreto "Asseverazioni"

(Stato finale)¹

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a il _____ (prov. _____)
il _____ codice fiscale: _____, residente a: _____
CAP: _____ (prov. _____), in: _____ n. _____ con
studio sito a: _____ n. _____ CAP: _____ (prov. _____)
in: _____ di _____ CAP: _____ (prov. _____)
professionale: _____ di _____
con il numero: _____ in relazione agli interventi di cui all'art. 119 commi 1 e 2
del D.L. n. 34/2020, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di
atti falsi, e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non
veritiere ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000

DICHIARA CHE

per i **lavori** oggetto della presente asseverazione,

Ciò è stata depositata nell'ufficio competente del Comune di _____ (prov. _____) in data: _____
protocollo: _____ la relazione tecnica prevista dall'art. 28 della legge 10/1991 e dall'art. 8 comma
1 del D.lgs 192/2005 e successive modificazioni secondo i modelli riportati nel decreto 26 giugno
2015 "Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini
dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici", e
modulistica prevista da disposizioni regionali sostitutive, comprensiva di tutti gli allegati;

- gli stessi lavori sono iniziati in data _____.
- i lavori sono eseguiti su:
 - o edificio condominiale composto da n. _____ unità immobiliari e/o dotato di impianto termico centralizzato
 - o unità immobiliare unifamiliare
 - o unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
 - o immobile sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 sono vietati dai regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

1

- la superficie lorda complessiva disperdente è pari a _____ m²;

e _____
riguardano:

- **gli interventi trainanti²**

1. o intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie lorda complessiva disperdente dell'edificio medesimo
 - che le superfici oggetto dell'intervento sono:
 - pareti verticali: _____ (m²); trasm. ante: _____ (W/m²K); trasm. post: _____ (W/m²K);
 - coperture: _____ (m²); trasm. ante: _____ (W/m²K); trasm. post: _____ (W/m²K);
 - pavimenti: _____ (m²); trasm. ante: _____ (W/m²K); trasm. post: _____ (W/m²K);
 - che la spesa massima ammissibile dei lavori sulle parti opache su cui calcolare la detrazione fiscale è pari al prodotto delle unità immobiliari _____ che compongono l'edificio per 50.000/40.000/30.000² euro corrispondente a _____ euro.
 - il costo complessivo previsto dei lavori e realizzato sulle parti opache ammonta a: _____ euro.
2. o intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti di potenza utile complessiva pari a: _____ [kW] composto da n. _____ generatori di calore con impianti centralizzati dotati di:
 - C) caldaie a condensazione**
P. nom. _____ [kW]; efficienza η: _____ [%]; Rendimento utile nom. (100%): _____ [%]
(aggiungere le righe necessarie);
 - C) pompe di calore (PDC) a compressione di vapore elettriche anche sonde geotermiche:**
tipo di PDC: _____; Potenza utile nom. _____ [kW]; COP _____; EER: _____; β inverter; β sonde geotermiche
(aggiungere le righe necessarie);
 - C) pompe di calore ad assorbimento a gas:**
tipo di PDC: _____; Potenza utile nom. _____ [kW]; GUE: _____; GUE: _____;
inverter: β
(aggiungere le righe necessarie);
 - C) sistemi ibridi**
caldaia a condensazione:
P. nom. _____ [kW]; Rendimento utile nom. (100%): _____ [%]
pompa di calore (PDC) a compressione di vapore elettriche:
tipo di PDC: _____; Potenza utile nom. _____ [kW]; COP: _____; EER: _____;
inverter: β sonde geotermiche
(aggiungere le righe necessarie);
 - C) sistemi di microgenerazione**

2

Compilare on-line sul portale ENEA.

Stampare il modello generato e firmare tutte le pagine e apporre il timbro solo sull'ultima pagina.

Caricare la scansione sul portale

Inviare entro 90 gg da termine lavori (per lavori ultimati)

Conservare ricevuta e codice identificativo attribuito dal sistema

I CONTROLLI

ENEA effettua controlli a campione nel limite minimo del 5% delle asseverazioni annualmente presentate.

ENEA esegue i controlli su tutte le asseverazioni relative a interventi avviati prima del 1° luglio 2020.

ENEA entro 60 gg da entrata in vigore elabora un programma di controlli a campione da sottoporre a controllo documentale e a controllo in situ, i quali non sono inferiori al 10% delle istanze complessivamente sottoposte a controllo

INTERVENTI AGEVOLATI

GERARCHIA

C1a Isolamento termico

C2 Ecobonus

C5 Fotovoltaico

C6 Accumulo

C8 Colonnine ricarica

C1b Sostituzione impianti (parti comuni)

C2 Ecobonus

C5 Fotovoltaico

C6 Accumulo

C8 Colonnine ricarica

C1c Sostituzione impianti (unità singole)

C2 Ecobonus

C5 Fotovoltaico

C6 Accumulo

C8 Colonnine ricarica

C4 Sismabonus




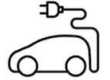



C5 Fotovoltaico

C6 Accumulo

INTERVENTO

LIMITI di SPESA

REQUISITI

C1 	C1a: 50k (1), 40k (<8), 30k (>8) C1b: 20k (<8), 15k (>8) C1c: 30k	APE(+2) e requisiti minimi
C2	Limiti ecobonus	APE(+2) e requisiti minimi
C5 	2.400 €/kW 48.000 € totale	Cessione GSE
C6 	1.000 €/Kwh	
C8 	3.000 €	
C4 	96.000 €	Rischio sismico (+1), no zona 4
C5 	2.400 €/kW 48.000 € totale	Cessione GSE
C6 	1.000 €/Kwh	

INTERVENTI AGEVOLATI
GERARCHIA

- C1: Interventi principali
- c1a: Coibentazione
- c1b: Sost. parti comuni
- c1c: Sost. singole unità
- C2: Interventi ecobonus
- C4: Interventi sismabonus
- C5: Fotovoltaico
- C6: Sistema di accumulo
- C8: Colonnine di ricarica

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

