

Super Bonus 110%: tutto ciò che c'è da sapere

Circolare Informativa <<Fiscalità>>

18 settembre 2020

Il decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 ("Decreto Rilancio"), ha introdotto nuove disposizioni in merito alle spese sostenute dal 01 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Super bonus).

Le nuove disposizioni, contenute nell'art. 119, si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. "sisma bonus"), nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (cd. "eco bonus").

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

È bene sottolineare, tuttavia, che l'opzione per l'esercizio dello "sconto in fattura" e della cessione del credito dovrà essere verificata in ragione, rispettivamente, della possibilità da parte delle imprese fornitrici di applicare lo sconto e dell'individuazione di un cessionario disponibile a sostenere l'onere relativo all'acquisto del credito.

Pertanto, sebbene lo "sconto in fattura" e la cessione del credito permettano teoricamente di accedere ad un beneficio finanziario immediato, l'esercizio dell'opzione risulterà condizionata alla sussistenza delle due condizioni sopra esposte. La detrazione invece, verificata la capienza dell'imposta lorda, permetterà di accedere più agevolmente al beneficio fiscale, seppur distribuito su un arco temporale maggiore (cinque/dieci anni).

Trattandosi di una normativa di particolare favore, il Decreto Rilancio, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le predette detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, introduce un sistema di controllo strutturato per evitare comportamenti non conformi alle disposizioni agevolative.

L'Agenzia delle entrate ha fornito una prima serie di importanti chiarimenti con la circolare n.



24E del 08 agosto 2020, alla quale dovranno necessariamente seguire ulteriori documenti di prassi.

Di seguito si fornisce una sintesi sul funzionamento dell'agevolazione, rimandando poi a un eventuale approfondimento con gli esperti messi a disposizione dal nostro Studio.

Ambito soggettivo

Possono beneficiare della detrazione:

a) **I condomìni.**

Il riferimento è dunque ad **interventi effettuati su parti comuni condominiali**, a fronte dei quali i beneficiari saranno i condòmini ai quali viene ripartita la detrazione in base ai millesimi.

Non vi sono requisiti particolari per i condòmini, i quali possono essere, ad esempio, persone fisiche, professionisti e imprese.

b) **Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni.**

Per le sole agevolazioni relative alla riqualificazione energetica, la detrazione si applica 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 di cui al punto precedente).

c) **IACP comunque denominati.**

Per questi soggetti, le disposizioni sulla riqualificazione energetica si applicano anche alle spese sostenute dal 1 gennaio 2022 al 30 giugno 2022;

d) **Cooperative di abitazione a proprietà indivisa.**

Per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

e) **ONLUS, organizzazioni di volontariato e APS;**

f) **ASD e SSD.**

Per queste, limitatamente ai lavori su immobili (o parti di immobili) adibiti a spogliatoi.

Tali soggetti debbono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente rispetto al predetto avvio. Si tratta in particolare del *proprietario, nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento* (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del *detentore* dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato. Ammessi anche i *familiari* del possessore o del detentore dell'immobile nonché i conviventi di fatto, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori e la convivenza con il possessore o il detentore sussista alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento della spesa se antecedente. Inoltre, l'immobile oggetto di intervento deve essere uno in cui si esplica la convivenza, pertanto non vale se dati in locazione o comodato.



Ambito oggettivo

L'agevolazione riguarda due macro categorie di interventi:

1. *Interventi "trainanti"* o principali, così individuati perché, oltre ad essere caratterizzati da portata e consistenza maggiore, estendono la detrazione anche ad altri interventi minori congiuntamente effettuati;
2. *Interventi "trainati"*, i quali, come sopra accennato, beneficiano della detrazione in oggetto se effettuati congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti".

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

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

Il Super bonus non spetta per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

1. Interventi "trainanti"

Gli interventi cd "trainanti" si distinguono a loro volta in due categorie:

- *interventi di riqualificazione energetica*. La relativa detrazione viene elevata al 110% e ripartita in cinque quote annuali di pari importo;
- *interventi antisismici*. Per i quali la detrazione è elevata al 110%.

Interventi di riqualificazione energetica (art. 119 comma 1, lett. a, b e c)

1.a Isolamento termico delle "superfici opache verticali, orizzontali e inclinate" che interessa l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie lorda disperdente.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa non superiore a:

- 50.000 € per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Nell'intervento in questione, quindi, vengono considerate tutte le tipologie di unità immobiliari.

1.b interventi sulle parti comuni degli edifici (art. 119 comma 1 lett. b) per:



- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di determinate caratteristiche tecnologiche;

- spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo della spesa non superiore a:

- 20.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;

- 15.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

1.c interventi sugli edifici unifamiliari o sulla singola unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno (art. 119 comma 1 lett c) per:

- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di determinate caratteristiche tecnologiche;

- spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

NB: si tratta dei medesimi interventi agevolati realizzati sulle parti comuni degli edifici.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo della spesa non superiore a 30.000 €.

Interventi antisismici (art. 119 comma 4)

1.d Interventi antisismici – sisma bonus (art. 119 comma 4 e 4bis)

Danno diritto alla detrazione del 110% i seguenti interventi:

- Interventi volti alla riduzione del rischio sismico di cui i commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del DL 63/2013, convertito dalla Legge 90/2013.

Per questi interventi, in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista dall'art. 15 comma 1 lett. f-bis del TUIR spetta nella misura del 90%;

- Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo ai fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi antisismici di cui sopra.

2. Interventi "trainati"

La detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute per ulteriori **interventi eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti"** di isolamento termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico, precedentemente elencati.

NB: alcuni interventi sono "trainati" solamente da interventi di riqualificazione energetica.

Pertanto, **il sisma bonus non traina tutti gli interventi.**



2.a interventi di efficientamento energetico (art. 119 comma 2)

La detrazione del 110% spetta per gli interventi di efficientamento energetico previsti dall'art. 14 del D.L. 63/2013, eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistente (interventi comma 1, art. 119). **Il sisma bonus non "traina" questi interventi.**

Nel dettaglio, gli interventi "trainati" sono ad esempio:

- Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di schermature solari (limite di spesa 120.000 €);
- Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse (limite di spesa 60.000 €);
- Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (limite di spesa 3.000 €).

NB: Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2, oltre a rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti in termini di dotazione tecnologica, devono assicurare – anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 (installazione impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo) – **"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"**.

2.b installazione di impianti solari fotovoltaici (art. 119 commi 5, 6 e 7)

L'intervento "trainato" in questione deve essere effettuato congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al comma 1 art. 119 (isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistente) o sisma bonus (quindi, diversamente dal punto precedente, il sisma bonus traina questi interventi).

Gli interventi in questione sono:

- Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici, fino ad un ammontare complessivo della spesa non superiore a 48.000 € e comunque nel limite di spesa di 2.400 € per ogni KW;
- Installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati agli impianti solari fotovoltaici agevolati.

L'agevolazione è inoltre subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura.

La detrazione per l'installazione di impianti solari fotovoltaici, oltre a sottendere ad i limiti di spesa sopra esposti, è "da **ripartire tra gli eventi diritto in cinque quote annuali di pari importo**".



2.c installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (art. 119 comma 8)

Se l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici è eseguita congiuntamente ad un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale che danno diritto al super bonus, la detrazione, calcolata su un ammontare massimo delle spese pari a 3.000 €, è elevata al 110% ed è ripartita tra gli aventi diritto in **cinque quote annuali di pari importo**.

Anche in questo caso, il sisma bonus non "traina" l'intervento.

Periodo di sostenimento della spesa

La detrazione si applica nella misura del 110 per cento, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute **dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021** indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.

Per l'applicazione dell'aliquota corretta riguardante **le imprese individuali, società e gli enti commerciali, occorre fare riferimento alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti (competenza)**.

Per le spese sostenute da soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali relative ad interventi sulle **parti comuni degli edifici**, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, **la data del bonifico effettuato dal condominio**, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Detrazione

I **limiti di spesa** ammessi alla detrazione del 110% **variano in funzione della tipologia di interventi** realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili.

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

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

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (**IRPEF**) che dell'imposta sul reddito delle società (**IRES**) – sia pure limitatamente a spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio.

In ogni caso, come tutte le detrazioni dall'imposta lorda, l'agevolazione è ammessa entro il



limite che trova capienza nella predetta imposta annua; pertanto, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.

Alternative: sconto in fattura o cessione

1. Sconto sul corrispettivo dovuto

È possibile optare, in luogo dell'utilizzo diretto in detrazione, per un **contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso**, anticipato dai fornitori di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. I fornitori recuperano il contributo anticipato sotto forma di **credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante** con **facoltà di successive** cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

2. Cessione del credito d'imposta

È possibile optare, in luogo dell'utilizzo diretto in detrazione, per la **cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante**, ai fornitori o ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con **facoltà di successive** cessioni.

Tanto per lo sconto sul corrispettivo, quanto per la cessione del credito d'imposta, valgono le seguenti disposizioni:

- Il riferimento temporale è limitato al **2020 e 2021**;
- L'opzione può essere effettuata per l'intero importo dell'intervento oppure in relazione a **ciascuno stato di avanzamento dei lavori** (SAL) che, con riferimento agli interventi ammessi al super bonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% dell'intervento medesimo;
- I crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati **in compensazione attraverso il modello F24**. *Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione (5 anni/10 anni)*. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso;
- L'opzione può essere esercitata anche sulla base delle rate residue di detrazione non fruita. In tale ipotesi, l'opzione si riferisce a **tutte** le rate residue ed è irrevocabile.

Modalità di esercizio dell'opzione

L'esercizio dell'opzione per lo sconto o per la cessione è da effettuarsi **in via telematica**, avvalendosi dei professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro).



L'invio va fatto entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

In ogni caso, per gli interventi di riqualificazione energetica, la comunicazione è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione ivi prevista.

Adempimenti

In linea generale, anche ai fini del *Super bonus* è **necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici**, inclusi quelli antisismici e quelli finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti.

I beneficiari sono quindi tenuti a:

- Depositare in Comune la relazione tecnica di cui all'art. 8, comma 1 del D.Lgs. 192/2005;
- Acquisire le asseverazioni tecniche necessarie;
- Acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica (se necessario);
- Salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante **bonifico bancario o postale** dal quale risultino il numero e la data della fattura, la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di P.IVA (o CF) a favore del quale il bonifico è effettuato;
- Conservare le fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute, la ricevuta del bonifico bancario (o postale);
- Trasmettere all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori i dati richiesti dai relativi modelli (se necessario);
- Conservare ed esibire, su richiesta dell'Agenzia delle Entrate o di ENEA, tutta la documentazione.

Inoltre, *in aggiunta* ai predetti adempimenti, è necessario acquisire:

- **visto di conformità**;
- **asseverazione** tecnica.

Visto di conformità e Asseverazione

Ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al *Super bonus* è necessario richiedere il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione **che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta**.

Il visto di conformità è rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.



È necessario, inoltre, richiedere, sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del *Super bonus* che dell'opzione per la cessione o lo sconto:

- per gli interventi di *efficientamento energetico*, l'**asseverazione** da parte di un **tecnico abilitato**, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;

- per gli interventi *antisismici*, l'**asseverazione** da parte dei 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, dell'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e successive modificazioni. I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Le spese sostenute per il rilascio delle attestazioni, delle asseverazioni e del visto di conformità **rientrano tra le spese detraibili**.

Proposta di servizio dello Studio

Il nostro Studio si è attrezzato al fine di seguire sia la parte tecnica che la parte fiscale dell'agevolazione in oggetto, con la **creazione di un team** i cui componenti sono dotati delle necessarie competenze e autorizzazioni.

Pertanto si propone di **seguire i contribuenti** che ne facciano richiesta nelle seguenti fasi:

ANALISI PRELIMINARI

a) analisi preliminare:

- stato di fatto dell'edificio dal punto di vista energetico;
- verifica degli interventi migliorativi;
- verifica della loro efficacia a garantire il salto minimo di due classi di prestazioni energetiche;
- calcolo di massima del beneficio;

b) calcolo di convenienza sulla detrazione o sue alternative (sconto, cessione); conseguente individuazione degli adempimenti necessari (visto di conformità, asseverazione ecc.).

FASI ESECUTIVE

- c) supporto sugli adempimenti che danno diritto alla detrazione (composizione della fattura, predisposizione del bonifico, ecc.); asseverazione tecnica e Comunicazione ad ENEA;
- d) apposizione di visto di conformità (in caso di sconto o cessione);



e) affiancamento al cliente per la predisposizione delle pratiche al fine della cessione della detrazione e conseguente esercizio dell'opzione (all'occorrenza).

Le **tariffe** sono le seguenti:

- intervento sub a): un compenso variabile da 400 a 600 euro + Iva;
- intervento sub b): un compenso pari ad euro 400 + Iva;
- intervento sub c): un compenso pari al 2% del beneficio con un minimo di euro 500 + Iva;
- intervento sub d): un compenso pari al 2% del beneficio con un minimo di euro 300 + Iva;
- intervento sub e): un compenso pari ad euro 180 + Iva;

Coloro che fossero interessati possono contattare lo Studio ai seguenti recapiti:

- mail info@cdastudio.it;
- telefono 0376/227111.