

Il Superbonus del 110% per l'efficientamento energetico

Dott. Ernesto Gatto, Commercialista in Palermo e Rappresentante
del CNDCEC a Bruxelles presso Accountancy Europe

Indice degli argomenti

Soggetti beneficiari



Asseverazioni tecniche e visto di conformità



Sconto in fattura o cessione del credito



I tetti di spesa per singolo intervento



Responsabilità solidale dei cessionari

Interventi trainanti ed interventi trainati



Utilizzo diretto della detrazione Irpef



Tipologia di edifici compatibili con il bonus



Combinazione in caso di interventi complessi



Comunicazioni telematiche Enea e Agenzia

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA

Artt. 119-121
DL 34/2020



E' concessa una detrazione irpef pari al 110% delle spese documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute dall'01/07/2020 al 31/12/2021 per le seguenti tipologie di intervento

A Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza > 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare



Spesa max € 50.000 per edifici unifamiliari, spesa max € 40.000 moltiplicati per le unità degli edifici da 2 a 8 unità immobiliari, spesa max € 30.000 moltiplicati per le unità degli edifici con oltre 8 unità immobiliari

B Interventi su parti comuni per sostituzione impianti climatizzazione invernale con impianti centralizzati per riscaldamento o raffrescamento a condensazione o pompa di calore



Spesa max € 20.000 moltiplicati per le unità degli edifici da 2 a 8 unità immobiliari, spesa max € 15.000 moltiplicati per le unità degli edifici con oltre 8 unità immobiliari

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA

Artt. 119-121
DL. 34/2020



C Interventi su edifici unifamiliari per la sostituzione di impianti climatizzazione invernale con impianti per il riscaldamento, raffrescamento o la fornitura di acqua calda a condensazione o a pompa di calore



Spesa max € 30.000

Il superbonus del 110% si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica se eseguiti congiuntamente a quelli di cui alle lettere a), b) e c)

Ai fini dell'accesso al superbonus, gli interventi devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se ciò non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (a mezzo A.P.E.)

L'agevolazione mostra aspetti di assoluta novità

La detrazione potrà essere ripartita in cinque anni invece che in dieci

La detrazione potrà essere fruita nella forma dello sconto in fattura

La detrazione potrà essere trasformata in credito d'imposta e poi ceduta a terzi

Gli interventi trainati

La detrazione è concessa anche per spese d'installazione di colonnine per ricarica di veicoli elettrici nel limite di € 3.000 cadauna

La detrazione è concessa anche per l'installazione di impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica nel limite di spesa di € 48.000

I superiori interventi concedono la detrazione del 110% solo se eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi trainanti

Nel rispetto dei requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione anche gli interventi di demolizione e ricostruzione

Gli interventi per risparmio energetico (65%), recupero patrimonio edilizio (50%) e rifacimento facciate (90%), se eseguiti congiuntamente agli interventi trainanti, concorrono alla detrazione del 110%

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



Sono agevolati gli interventi su immobili a prevalente destinazione abitativa (condomini) come pure gli interventi in villette unifamiliari (max 2) non utilizzate come residenza dal beneficiario

Solo se il contribuente opta per lo sconto in fattura o per la cessione a terzi della detrazione deve acquisire il visto di conformità

Con il visto il Professionista attesta la conformità dei dati relativi alla documentazione con i presupposti che danno diritto al bonus

L'apposizione del visto è remunerata per il Professionista e detraibile (Parametri Art.21 Dm 140/2012 tratti da Circolare FNC 26/11/2020)

Per l'apposizione del visto è utilizzabile la polizza assicurativa che già si possiede per vistare le dichiarazioni dei redditi ed Iva

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



Il contribuente deve inoltre sempre acquisire asseverazione di un tecnico circa il rispetto dei requisiti abilitanti e la congruità delle spese

L'asseverazione del tecnico è sempre obbligatoria, il visto di conformità soltanto in caso di sconto in fattura o cessione del credito

L'asseverazione del tecnico è rilasciata al termine degli interventi o al termine dei S.A.L. che non potranno essere più di due

Ogni S.A.L. deve coprire almeno il 30% del valore economico complessivo dei lavori per il primo e il 60% per il secondo

Tra l'asseverazione dello Stato Avanzamento Lavori e quella di chiusura degli interventi non possono trascorrere più di 48 mesi

Rientrano tra le spese detraibili quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni, delle asseverazioni e del visto di conformità

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA

Asseverazione dei tecnici abilitati

L'asseverazione dovrà essere compilata sul portale online di Enea e trasmessa con firma digitale entro 90 gg. dalla fine dei lavori

L'asseverazione può avere ad oggetto gli interventi conclusi (Allegato 1) o lo stato di avanzamento delle opere (Allegato 2)

All'asseverazione dovrà essere allegata copia del documento d'identità del Tecnico abilitato e copia della sua polizza assicurativa di R.C.

L'Enea controllerà a campione la congruità degli interventi, la tipologia dell'edificio e che il beneficiario rientri tra i soggetti ammessi

Il campione dovrà riguardare almeno il 5% delle asseverazioni

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



Sistema sanzionatorio

Per l'attestazione o l'asseverazione infedele si applica la sanzione da € 2.000 a € 15.000

I tecnici dovranno stipulare una polizza R.C. con massimale di almeno € 500.000

La non veridicità delle attestazioni/asseverazioni comporterà la decadenza dal beneficio

L'organismo addetto ai controlli sull'osservanza delle disposizioni è il MISE

In caso di visto di conformità infedele la sanzione applicabile è da € 258 a € 2.582

In presenza di ripetute violazioni può essere disposta la sospensione della facoltà di rilasciare il visto di conformità da 1 a 3 anni

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA

Il miglioramento della classe energetica

Gli interventi devono garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità situate all'interno di edifici plurifamiliari

A supporto dell'incremento di due classi energetiche o per il conseguimento di quella più elevata si dovranno rilasciare due APE (una prima e l'altra dopo l'intervento)

In caso di impossibilità al miglioramento di due classi energetiche, sarà comunque necessario il conseguimento della classe energetica più elevata

L'A.P.E. (prima e dopo l'intervento) dovrà essere rilasciata da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



Soggetti beneficiari

I beneficiari del superbonus sono i condomìni, le persone fisiche non imprenditori o professionisti, gli IACP e le coop. di abitazione

Il superbonus spetta anche ad Onlus, Odv e Aps (nonché ad Asd e Ssd per i soli lavori relativi al rifacimento degli spogliatoi)

Imprenditori e Professionisti potranno godere del superbonus soltanto in relazione agli interventi sulle parti comuni dell'edificio

Per gli interventi su parti comuni dell'edificio anche le società di capitale o gli Enc potranno godere della detrazione (Ires non Irpef)

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



I fabbricati agevolabili

Gli interventi sono agevolabili se effettuati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa ad eccezione delle categ. catastali A/1, A/8 e A/9

La detrazione spetta per interventi trainati fatti sulla singola unità all'interno di un condominio che ha effettuato interventi trainanti

La detrazione non si applica agli interventi realizzati su parti comuni di due o più unità distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da unico proprietario

La detrazione spetta per lavori effettuati su edifici esistenti e quindi non spetta per gli interventi effettuati su immobili in costruzione

Per i fabbricati ad uso promiscuo (casa – ufficio) c'è una posizione chiara dell'Agenzia la quale con la risposta ad interpello n. 570 del 09/12/2020 ha confermato che in questi casi la detrazione spetta sul 50% della spesa

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



La gestione degli
abusi edilizi

1

In linea generale un'unità immobiliare non in regola dal punto di vista urbanistico non potrà godere di alcuna detrazione fiscale almeno fino a quando l'abuso non sarà sanato

Sono ammesse discordanze (max 2%) rispetto ad altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta e ad ogni altro parametro delle singole unità immobiliari previste nel titolo abilitativo.

In ogni caso la detrazione è ammessa per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, anche se negli appartamenti sono stati commessi piccoli abusi edilizi

Le asseverazioni dei tecnici sullo stato legittimo degli immobili plurifamiliari e i relativi accertamenti sono riferiti solo alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi

Sono quindi agevolabili gli interventi sulle parti comuni dei condomini in cui uno o più condòmini hanno commesso irregolarità nei propri appartamenti a condizione che tali irregolarità non riguardino le parti comuni

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



La gestione degli
abusi edilizi

2

Dre Marche: Consulenza
giuridica n. 910-1/2020

Non è motivo di decadenza dai benefici fiscali purché il richiedente metta in atto il procedimento di sanatoria previsto dalla legge

Comporta invece la decadenza dai benefici fiscali (in quanto trattasi di opere non sanabili ai sensi della vigente normativa)

La realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso ma tuttavia conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi

La realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti

Non può ritenersi ostativa per il riconoscimento della detrazione il fatto che per l'immobile non sia ancora concluso il procedimento di condono

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



La titolarità dell'immobile

Il beneficiario deve essere proprietario o titolare di diritto reale all'avvio dei lavori o, se antecedente, a quello di sostenimento della spesa

Ha diritto alla detrazione anche il promissario acquirente a condizione che il contratto preliminare sia stato regolarmente registrato

Non è necessario che i familiari conviventi sottoscrivano un contratto di comodato, basta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio

La detrazione spetta per le spese sostenute dall'01/07/2020 al 31/12/2021, non ha importanza la data di effettuazione dei lavori

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



Sconto in fattura o
cessione del credito

I dati dell'opzione per lo sconto o la cessione sono comunicati telematicamente con decorrenza dal 15/10/2020 a mezzo software ministeriale

La scelta per utilizzo diretto, sconto in fattura o cessione del credito può essere diversa per ciascun SAL nonché per il fine lavori

La facoltà di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito si applica anche alle spese ristrutturazione, risparmio energetico e bonus facciate sostenute nel 2020 e 2021

Il modello di opzione per lo sconto in fattura o la cessione può essere trasmesso dal beneficiario o tramite intermediario abilitato

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



I chiarimenti della
Circolare 24/E/2020

1

I condomini che, non avendone obbligo, non hanno nominato l'amministratore, non sono tenuti a richiedere il codice fiscale per il condominio

In tali casi ai fini della fruizione del beneficio può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato gli adempimenti

I soggetti con soli redditi soggetti a tassazione separata o ad imposta sostitutiva possono optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito

La detrazione non spetta a chi non possiede redditi imponibili, i quali non potranno neanche optare per lo sconto/cessione

Qualora la superficie complessiva delle unità abitative di un edificio sia $> 50\%$, è possibile ammettere ai benefici anche le unità commerciali

Nel caso vengano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà pari alla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA

I chiarimenti della
Circolare 24/E/2020

2

Il criterio di imputazione delle spese sarà quello di cassa per le persone fisiche e i Professionisti e quello di competenza per le Imprese

Ai fini dell'imputazione della spesa al periodo d'imposta, rileva la data del bonifico del condominio (non quella del singolo condomino)

La detrazione spetta sulle spese rimaste a carico, eventuali contributi successivi dovranno essere assoggettati a tassazione separata

La quota di detrazione annuale che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno non può essere riportata ai successivi esercizi

In caso di trasferimento dell'immobile oggetto degli interventi, le quote residue di detrazione spettano all'acquirente (salvo diverso accordo)

In caso di decesso del beneficiario, le quote residue di detrazione si trasferiscono all'erede che mantiene la detenzione diretta del bene

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



I chiarimenti della
Circolare 24/E/2020

3

Nel caso di più soggetti che sostengono spese sullo stesso immobile, ciascuno potrà decidere se fruire della detrazione o dello sconto/cessione

Per gli interventi su parti comuni, non sarà più consentito ai singoli condomini di adottare una scelta diversa da quella del condominio

La quota di detrazione o di credito d'imposta non fruita nell'anno non potrà essere riportata agli esercizi successivi né essere chiesta a rimborso

L'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito può essere effettuata per le rate residue di detrazione non ancora fruite

L'opzione per sconto o cessione può essere effettuata anche per spese ristrutturazione, risparmio energetico, bonus facciate, installazione impianti fotovoltaici o colonnine di ricarica

L'obbligo di pagamento con bonifico non riguarda i titolari di reddito d'impresa in quanto imputano la spesa con il criterio di competenza

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



La responsabilità solidale
del cessionario del credito

1

Il fornitore/cessionario risponde solo per l'eventuale utilizzo del credito in modo irregolare o in misura maggiore rispetto a quello spettante

L'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei beneficiari

Il fornitore/cessionario non è obbligato ad accettare la proposta inoltrata dal committente e solo il cessionario potrà negoziarne la misura

L'opzione per lo sconto può essere parziale, nel senso che può riguardare anche solo una parte della detrazione spettante

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



La responsabilità solidale
del cessionario del credito

2

Il fornitore/cessionario sarà sanzionato per i casi di utilizzo del credito in modo irregolare o in misura maggiore rispetto a quella spettante, non rileva l'insussistenza della detrazione

In entrambe le ipotesi la sanzione applicabile al fornitore/cessionario sarà pari al 30% del credito d'imposta indebitamente utilizzato ex art. 13, comma 4 DL. 471/1997

Il contribuente deve avvalersi dello sconto in fattura entro la data di pagamento e potrà ricorrere, in seguito, solo alla cessione del credito

Il fornitore/cessionario potrà a sua volta cedere a terzi (anche a soggetti diversi dalle banche) il credito acquisito dal committente

Tassativamente entro il 5[^] giorno del mese successivo a quello di invio la comunicazione può essere annullata o interamente sostituita, ogni comunicazione successiva si aggiunge alle precedenti

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



La trasmissione della
Comunicazione di opzione

1

Per gli interventi che danno diritto alla detrazione del 110% la Comunicazione deve essere trasmessa da chi rilascia il visto di conformità

La Comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese

La Comunicazione è inviata dal 5[^] giorno successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di trasmissione dell'asseverazione

L'Agenzia delle entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella Comunicazione, pena lo scarto della stessa

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



La trasmissione della
Comunicazione di opzione

2

Il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito deve comunicarlo all'amministratore del condominio

Prima di compensare il credito i fornitori ed i cessionari devono confermare l'accettazione dell'opzione tramite il sito web dell'Agenzia

La compensazione è ammessa anche in presenza di debiti esattoriali scaduti di natura erariale di importo complessivo > € 1.500

Il Professionista che rilascia il visto di conformità verifica l'esistenza delle asseverazioni e attestazioni nonché della polizza assicurativa

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



La trasmissione della
Comunicazione di opzione

3

Il fornitore/cessionario può utilizzare il credito a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione

Egli potrà comunque utilizzare in compensazione il credito non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese

SEMPLIFICAZIONE PROCEDIMENTI ASSEMBLEE CONDOMINIALI



Art. 63
DI 104/2020

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui all'art.119 del DI. 34/2020 sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio

L'assemblea condominiale delibera (con gli stessi quorum costitutivi ridotti) anche sugli eventuali finanziamenti relativi agli interventi agevolati, nonché sull'adesione all'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione a terzi del credito d'imposta



Trattasi di una duplice semplificazione volta a rendere, mediante riduzione dei quorum deliberativi, più veloci le delibere condominiali relative all'approvazione dei lavori che consentono di accedere alla detrazione del 110%, con la ulteriore novità della attribuzione al condominio del diritto di decidere circa l'eventuale sconto in fattura o la cessione del credito al fine di evitare le complicazioni derivanti dalla frammentazione delle scelte dei singoli condomini

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA

I provvedimenti normativi e di prassi da monitorare

Gli artt. 119 e 121 del Dl. 34/2020 disciplinano la nuova detrazione e le modalità di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito a terzi

Il Decreto Mise 06/08/2020 fissa i **requisiti tecnici** per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (Ecobonus)

La Circolare Agenzia entrate n. 24/E/2020 con i chiarimenti relativi agli interventi agevolati, ai soggetti beneficiari ed alle tipologie di edifici

Il Decreto Mise 06/08/2020 disciplina contenuto e modalità di trasmissione **dell'asseverazione** dei requisiti per gli interventi agevolati

Prov. 283847 Agenzia entrate 08/08/2020 con le disposizioni di attuazione sull'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti

Check list Cndcec 21/10/2020 con i controlli che i soggetti abilitati sono chiamati a effettuare per il corretto rilascio del visto di conformità

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA

Le risposte al Telefisco del
27/10/2020

Nel conteggio delle unità che compongono l'edificio bisogna considerare anche le pertinenze come singole unità (ad esempio: 10 abitazioni + 10 box = 20 unità)

Se tutti i lavori sono affidati ad una impresa, per dimostrare che i lavori trainati sono stati effettuati tra inizio e fine lavori è sufficiente l'attestazione da parte della stessa impresa

Per le spese relative agli interventi iniziati prima del 06/10/2020 non trova applicazione il limite rappresentato dai massimali di costo specifici di cui al Dm 06/08/2020

Ad un contribuente proprietario di una abitazione e quindi titolare del relativo reddito fondiario, è consentito l'accesso alla detrazione

Si va verso una proroga al 2024 del superbonus e una piattaforma unica che dialoghi con tutti i soggetti coinvolti: Mise, Agenzia entrate ed Enea

Il rilascio dell'asseverazione da parte di un tecnico non abilitato determina automaticamente la decadenza dell'istanza e quindi la perdita dell'agevolazione

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA

Valutazioni strategiche finali - 1

Quando conviene l'utilizzo diretto della detrazione

- ✓ L'utilizzo diretto scongiura la possibilità che il fornitore chieda un corrispettivo più elevato per compensare il mancato incasso finanziario e quindi la necessità di anticipare le spese per materiali e prestazioni;
- ✓ L'utilizzo diretto sarà preferito dai contribuenti (autonomi o dipendenti) con un Irpef lorda molto elevata derivante da redditi soggetti a tassazione ordinaria

Quando conviene lo sconto in fattura

- ✓ Lo sconto in fattura concede al committente il vantaggio di non dover approntare le risorse finanziarie necessarie per saldare il fornitore;
- ✓ Lo sconto in fattura è altresì consigliato nei casi in cui il committente prevede che i propri redditi si ridurranno in misura rilevante negli anni successivi al pagamento

IL SUPERBONUS IN EDILIZIA



Valutazioni strategiche finali - 2

Quando conviene la cessione del credito a terzi

- ✓ La cessione del credito è consigliabile in presenza dei medesimi presupposti che consiglierebbero la richiesta dello sconto in fattura ma a differenza di questa, la cessione comporta un prezzo da pagare al cessionario (spesso saranno le banche) nell'ordine del 10/15%;
- ✓ La cessione del credito (come pure lo sconto in fattura) è consigliabile quando il committente è in regime forfettario, in «No tax Area», con rilevanti oneri deducibili e detraibili, con redditi soggetti a tassazione separata o sostitutiva

Valutazioni di carattere generale

- ✓ L'utilizzo diretto della detrazione consente di risparmiare il compenso al Professionista che appone il visto di conformità (tra 0,5% e 1% del beneficio) che è necessario solo in caso di sconto in fattura o cessione del credito a terzi;
- ✓ Un'altra valutazione che va ponderata (specie in presenza di abusi o anomalie strutturali) è quella di scendere dal 110% al 90% (bonus facciate) o al 50% (ristrutturazioni edilizie) che costituiscono agevolazioni di intensità minore ma molto più facili da ottenere



**Grazie e
arrivederci**