

SUPERBONUS 110%

- ART 119 e 121 D.L. 34/2020
- CIRCOLARE N. 24/e/2020
- GUIDA AE SUPERBONUS 110%

Relatore: ANNA PACILEO - DOTT COMM.

ANNA.PACILEO@STUDIOPACILEO.IT

CONVEGNO ORDINE ARCHITETTI

Pavia – 07/10/2020

SCHEMA DI SINTESI

- 1. ASPETTI PRELIMINARI DEL SUPER BONUS
- 2. PROFILO SOGGETTIVO
- 3. PROFILO OGGETTIVO
 - 3.1. INTERVENTI TRAINANTI
 - 3.2. INTERVENTI TRAINATI
- 4. DOVE REALIZZARE GLI INTERVENTI
- 5. SCONTO IN FATTURA O CESSIONE DEL CREDITO
- 6. VISTO DI CONFORMITA' E ASSEVERAZIONI

1. ASPETTI PRELIMINARI

L'art. 119 del DL 19/05/2020 n. 34 (c.d. decreto Rilancio) prevede il potenziamento delle agevolazioni attualmente esistenti per determinati interventi edilizi.

I primi chiarimenti ufficiali dell'Amministrazione finanziaria sono stati forniti con la circolare ADE n. 24 del 08/08/2020, oltre che nella guida datata luglio 2020.

Successivamente alla conversione in legge del DL 34/2020 sono stati pubblicati sul sito del MISE i c.d. decreto «Requisiti» e decreto «Asseverazioni» attuativi delle disposizioni contenute nell'art 119.

L'art. 121 del DL 19/05/2020 n. 34 (c.d. decreto Rilancio) , invece, prevede la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione da parte dei beneficiari, per la **cessione** o per lo **sconto** sul corrispettivo.

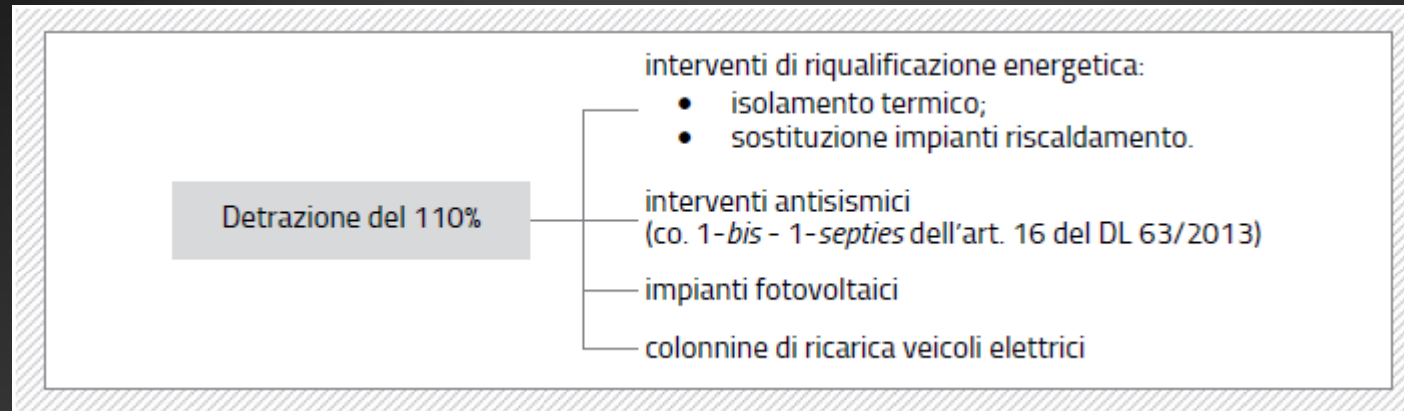
Le nuove disposizione si vanno ad affiancare a quelle già vigenti che disciplinano gli altri incentivi previsti sugli interventi sugli immobili. Quindi ove non sia possibile fruire del c.d. superbonus al 110% è possibile ottenere la detrazione nella misura del 50% o del 65% (a seconda della tipologia di intervento).

DETRAZIONE 110%

L'art. 119 incrementa al 110% l'aliquota di detrazione spettante per gli interventi indicati in tabella.

Le spese vanno sostenute nel periodo 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

L'agevolazione è ripartita in 5 rate di pari importo.



MIGLIORAMENTO DELLA CLASSE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

Per poter beneficiare dell'agevolazione maggiorata al 110%, gli interventi volti alla riqualificazione energetica dovranno rispettare i requisiti tecnici minimi previsti dai decreti ministeriali ai sensi del co. 3-*ter* dell'art. 14 del DL 63/2013.

Detti requisiti minimi devono consentire, nel loro complesso ed anche congiuntamente all'installazione di impianti solari fotovoltaici o all'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici:

- il miglioramento di almeno **due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari** situate all'interno di edifici plurifamiliari;
- ovvero (ove non sia possibile il miglioramento di due classi energetiche) il conseguimento della **classe energetica più alta** (attualmente la classe A4). Immobile già nella penultima classe A3 può evidentemente salire al massimo di una classe (A4)

Il conseguimento della classe energetica richiesta per beneficiare del "superbonus" deve essere dimostrata mediante l'attestato di prestazione energetica (APE) di cui all'art. 6 del DLgs. 192/2005, **prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.**

2. PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI

- Condomini;
- Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su massimo 2 unità immobiliari;
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- Istituti autonomi case popolari (IACP);
- ONLUS di cui all'art. 10 del DLgs. 460/97;
- Organizzazioni di volontariato (OdV) iscritte nei registri di cui all'art. 6 della L. 266/91;
- Associazioni di promozione sociale (APS) iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'art. 7 della L. 383/2000;
- Associazioni e società sportive dilettantistiche (ASD) iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5 co. 2 lett. c) del DLgs. 242/99, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Importante specificare che la detrazione del 110% spetta solo alle persone fisiche che NON esercitano attività di impresa, arti e professioni.

Non compete, ad esempio, per gli interventi effettuati sugli immobili delle imprese e sugli immobili utilizzati come studi per lo svolgimento della professione.

Condomini

La lett. a) dell'art 119 co. 9 Dl 34/2020 specifica che possono beneficiarne i condomini per gli interventi sulle parti comuni. La norma si riferisce ai «condomini» e NON alle «parti comuni», quindi è necessario che un edificio sia suddiviso in una pluralità di unità immobiliari la cui proprietà non è riconducibile ad un medesimo soggetto, ma a due o più soggetti diversi.

Deliberi condominiali

Le delibere condominiali sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Condomini minimi

I condomini minimi, composti da un numero non superiore a 8 condòmini non devono richiedere il codice fiscale ma è sufficiente utilizzare il CF del condòmino che ha eseguito i necessari adempimenti e dimostrare che gli interventi sono stati eseguiti su parti comuni dell'edificio.

Beneficiano TUTTI i condòmini

La detrazione sulle **parti comuni** spetta a tutti i condòmini a prescindere:

- dalla tipologia (negoziò, ufficio) o dall'utilizzo della singola unità immobiliare per l'esercizio dell'attività professionale:
- dalla tipologia di proprietario, esercente o meno attività di impresa o professionale

Edifici costituiti da più unità immobiliari distintamente accatastate e posseduto da unico proprietario

L'ADE ha chiarito che per gli interventi realizzati sulla parti comuni il superbonus del 110 non spetta.

Gli immobili interamente posseduti da un unico proprietario, anche se composti da due o più unità immobiliari distintamente accatastate giuridicamente non rappresentano un condominio.

L'ade con la circ 24/E/2020 e la risposta all'interpello 10/09/2020 n. 329, ritiene in sostanza che in questi casi non è possibile fruire del superbonus del 110%:

- né con riguardo alle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni;
- né con riferimento alle spese sostenute per gli interventi sulle singole unità immobiliari, in quanto non inserite in un condominio.

Immobili ad uso promiscuo

Sembra essere complessa e non sempre conveniente l'applicazione del superbonus al 110% sugli interventi effettuati da persone fisiche su unità immobiliari da esse adibite promiscuamente ad abitazione e all'esercizio di impresa, arte o professione.

L'art. 119 del DL 34/2020 esclude espressamente gli immobili delle persone fisiche che costituiscono beni relativi alla ditta individuale o beni strumentali per l'esercizio dell'arte o della professione.

Questa esclusione non dovrebbe comportare l'esclusione *tout court* delle unità immobiliari adibite ad uso promiscuo, ma certamente pone il tema di una spettanza delle detrazioni limitata alla «frazione» di uso dell'immobile per finalità abitative o comunque estranee all'esercizio dell'impresa, arte o professione.

2. PROFILO SOGGETTIVO: TITOLO

L'Agenzia delle Entrate precisa che “le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio”.

- Proprietari o nudi proprietari;
- Titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- Locatari o comodatari;
- Familiari conviventi;
- Promissario acquirente

• 2.1 Familiari conviventi

Comodato, locazione, leasing

Il soggetto che detiene l'immobile è colui che lo utilizza in base a un contratto di **comodato**, di locazione, o di leasing: in questo caso è richiesto che il contratto sia **registrato** e che il **proprietario autorizzi esplicitamente l'esecuzione dei lavori**.

Familiare convivente e convivente more uxorio

Sono i «familiari del possessore o del detentore dell'immobile», così come individuati dall'articolo 5 comma 5 del TUIR: coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado, nonché i «conviventi di fatto [...] sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori»: questi soggetti possono sostenere le spese ed usufruire dell'agevolazione anche se non hanno in essere un contratto di comodato per l'immobile oggetto dell'intervento: è sufficiente che attestino il loro stato di familiari conviventi mediante «dichiarazione sostitutiva di atto notorio». Tuttavia per loro sono previste delle condizioni per poter usufruire del beneficio:

- la convivenza deve essere in atto alla data di inizio lavori o di sostenimento delle spese, se antecedente;
- «le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato all'abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare [...] nel caso di interventi su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato)».

I familiari conviventi e i conviventi di fatto possono utilizzare l'agevolazione per qualsiasi unità immobiliare nella quale questa convivenza è fattibile, sia essa l'abitazione principale o una seconda abitazione, escludendo quindi gli immobili che non sono a disposizione in quanto non utilizzabili per la convivenza.

Tale limite non vale ovviamente per il proprietario che potrà invece effettuare tali migliorie anche su immobili che non sono nella sua disponibilità.

• 2.2 Limite delle due unità immobiliari

Ai sensi del co. 10 dell'art 119 del DL 34/2020, il superbonus compete limitatamente ad un numero massimo di 2 unità immobiliari, «fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio».

Ciò vorrebbe dire che:

- gli interventi agevolati effettuati da persone fisiche, su edifici unifamiliari e unità immobiliari di edifici plurifamiliari o condominiali, possono fruire della detrazione al 110% nel limite di due unità immobiliari;
- gli interventi agevolati effettuati da condomini su parti comuni di edifici plurifamiliari o condominiali, danno titolo al singolo proprietario o detentore persona fisica di fruire del superbonus al 110% sulla quota parte di spese da esso sostenute in base al riparto effettuato dal condominio, a prescindere dal numero di unità immobiliari possedute o detenute che indirettamente concorrono a detto riparto.

3. PROFILO OGGETTIVO

3.1 INTERVENTI TRAINANTI

INTERVENTI TRAINANTI

1. Cappotto termico - Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

LIMITE MASSIMO DI SPESA

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 50.000,00 euro, per gli edifici unifamiliari;
- 50.000,00 euro, per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- 30.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

3. PROFILO OGGETTIVO

3.1 INTERVENTI TRAINANTI

INTERVENTI TRAINANTI

2. Caldaie - Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti di riscaldamento (per i condomini riscaldamento centralizzato), raffrescamento, o fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo o impianti di microgenerazione

LIMITE MASSIMO DI SPESA

Condomini

Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 20.000,00 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;
- 15.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Singoli edifici unifamiliari o plurifamiliari

Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000,00 euro.

La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

3. PROFILO OGGETTIVO

3.1 INTERVENTI TRAINANTI

INTERVENTI TRAINANTI

3. Interventi antisismici su edifici ubicati nelle zone 1,2 o 3, di cui all'art 16, D.L. 63/2013 commi da 1-bis a 1-spties

LIMITE MASSIMO DI SPESA

Spesa max: 96.000 euro

Esclusione zona sismica 4

3. PROFILO OGGETTIVO

3.2 INTERVENTI TRAINATI

Eseguendo anche uno soltanto degli interventi «trainanti» e al ricorrere delle condizioni che permettano:

- il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio;
- oppure il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi «trainanti» 1) o 2) visti precedentemente”;
- Nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente;

potranno beneficiare del 110% tutti gli altri lavori che permettono di fruire del c.d. «ecobonus» che sono definiti perlopiù dai co. 344-349 dell'art 1 della L. 296/2006(ad esempio, l'installazione di pannelli o schermature solari, infissi, messa in opera di dispositivi ultrimediali...et...)

L'intervento *trainato* si considera effettuato congiuntamente con quello «trainante» quando «le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine lavori per la realizzazione degli interventi trainanti

3. PROFILO OGGETTIVO

3.2 INTERVENTI TRAINATI

INTERVENTI TRAINATI

AMMONTARE MASSIMO DI

¶ NORMA ISTITUTIVA	1. INTERVENTI ECOBONUS trainati da 1 e 2
Art. 1 CO. 344 della L. 296/2006 e art. 14 del DL 63/2013	Riqualificazione Energetica Globale edifici esistenti Abbattimento dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale di almeno il 20% rispetto ai valori tabellari
Art. 1 CO. 345 della L. 296/2006 e art. 14 del DL 63/2013	Riduzione della trasmittanza termica delle pareti opache orizzontali o verticali, compresa la sostituzione di vetri e/o infissi
Art. 1 CO. 346 della L. 296/2006 e art. 14 del DL 63/2013	Pannelli solari produzione acqua calda (per coprire il fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, istituti scolastici)
Art. 1 CO. 347 della L. 296/2006 e art. 14 del DL 63/2013	Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione o pompa di calore ad alta efficienza energetica
Art. 4 co. 4 del DL 201/2011 (conv. L. 241/2011)	Sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria

Importo massimo della detrazione	Limite di spesa con aliquota del 110%
100.000 euro	90.909,09 euro
60.000 euro	54.545,45 euro
60.000 euro	54.545,45 euro
30.000 euro	27.272,72 euro
30.000 euro	27.272,72 euro

3. PROFILO OGGETTIVO

3.2 INTERVENTI TRAINATI

INTERVENTI TRAINATI

AMMONTARE MASSIMO DI

NORMA ISTITUTIVA	1. INTERVENTI ECOBONUS trainati da 1 e 2
Art. 14 co. 2 lett. b) del DL 63/2013	Acquisto e posa in opera di schermature solari
Art. 14 co. 2 - bis del DL 63/2013	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
Art. 1 co. 88 della L. 208/2015	Dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti (di riscaldamento, produzione acqua calda, climatizzazione)
Art. 1 co. 286 della L. 244/2007	Interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia
Art. 14 co. 2 lett. b - bis del DL 63/2013	Micro-Generatori (risparmio di energia primaria almeno pari al 20%)
Art. 14 co. 1 del DL 63/2013	Acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione

Importo massimo della detrazione	Limite di spesa con aliquota del 110%
60.000 euro	54.545,45 euro
30.000 euro	27.272,72 euro
Nessun limite	
30.000 euro	27.272,72 euro
100.000 euro	90.909,09 euro
30.000 euro	27.272,72 euro

3. PROFILO OGGETTIVO

3.2 INTERVENTI TRAINATI

INTERVENTI TRAINATI

2. IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI trainati da 1 e 2
Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica sugli edifici indicati all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del Dpr n. 412/1993
Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati connessi alla rete elettrica

AMMONTARE MASSIMO DI

Detrazione usufruibile	Spesa agevolabile
48.000 euro e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 il limite di spesa è ridotto a 1.600 euro per ogni W di potenza nominale	96.000 euro
1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo, nel limite complessivo di spesa di 48.000 euro e, comunque, di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto.	96.000 euro

3. PROFILO OGGETTIVO

3.2 INTERVENTI TRAINATI

INTERVENTI TRAINATI

AMMONTARE MASSIMO DI

3. COLONNINE RICARICA VEICOLI ELETTRICI trainati da 1 e 2
Colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici

Detrazione usufruibile	Spesa agevolabile
euro 3.000	Euro 2.727,27

ALTRE SPESE AGEVOLATE

Ai sensi dell'art. 119 co.5 del DL 34/2020 sono detraibili nella misura del 110% le spese per il rilascio:

- delle attestazioni;
- delle asseverazioni;
- del visto di conformità.

Sono agevolate inoltre:

- le spese sostenute per la progettazione e le altre spese professionali connesse (es: perizie, sopralluoghi, spese preliminari di progettazione);
- diritti per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, TOSAP

MODALITA' DI PAGAMENTO

Non è ancora stato previsto per il super bonus un bonifico specifico. Si possono utilizzare quelli attualmente previsti per la ristrutturazione edilizia e per il risparmio energetico.

Bonifico bancario o postale dal quale risulti:

- Causale del versamento;
- CF del beneficiario della detrazione;
- Numero di PI o CF del soggetto beneficiario

DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE

- Fatture comprovanti le spese sostenute;
- Ricevuta del bonifico bancario o del bonifico postale attraverso il quale è stato effettuato il pagamento;
- Il consenso del proprietario dell'immobile all'esecuzione dei lavori ove effettuati dal detentore;
- Certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio attestante la quota di spesa imputata in base alla tabella millesimale;
- Copia dell'asseverazione trasmessa all'ENEA per gli interventi di riqualificazione energetica;
- Copia dell'asseverazione depositata presso lo sportello unico competente di cui all'art 5 del DPR 380/2001 per gli interventi antisismici

4. DOVE REALIZZARE GLI INTERVENTI

4.1 IMMOBILI INCLUSI

- **Parti comuni** di edifici residenziali in **condominio**;
- Edifici **residenziali unifamiliari** e relative pertinenze;
- Unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno situate all'interno di **edifici plurifamiliari** e relative pertinenze (case a schiera);
- **Singole unità immobiliari** residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in **condominio (solo per interventi trainati)**. *

4.2 IMMOBILI ESCLUSI

- Immobili in categoria catastale **A/1** (abitaz di tipo signorile) , **A/8** (abitazioni in ville) e **A/9** (castelli e palazzi storici)
- Edifici in fase di **nuova costruzione**;
- Immobili a destinazione diversa da quella abitativa, anche se posseduti da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di impresa, arti o professioni;
- Parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di edificio interamente posseduto da **unico proprietario** o in comproprietà

IMMOBILI VINCOLATI – 110% SENZA INTERVENTI TRAINANTI

Anche se non viene congiuntamente eseguito uno degli interventi “trainanti”, la detrazione del 110% viene estesa a tutti gli interventi volti alla riqualificazione energetica di cui all’art. 14 del DL 63/2013 (e quindi ai co. 344 - 349 dell’art. 1 della L. 296/2006) nei casi in cui:

- siano effettuati sugli **immobili vincolati** ai sensi del DLgs. 22.1.2004 n. 22;
- gli **interventi “trainanti”** (previsti dal co. 1 dell’art. 119 del DL 34/2020) siano **vietati** da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali,

fermi restando i requisiti previsti al co. 3 dello stesso art. 119 riguardanti il miglioramento della classe energetica dell’edificio.

CUMULABILITA' E SOVRAPPOSIZIONE DEGLI INTERVENTI AGEVOLABILI

Altra situazione frequente nella pratica che potrebbe dar luogo a criticità applicative, riguarda l'ipotesi di effettuazione di interventi che danno diritto a diverse tipologie di agevolazioni fiscali.

Sarà necessario avere titoli edilizi diversi per le diverse agevolazioni (per esempio 110% e per ristrutturazione edilizia 50%). In questi casi il contribuente deve distintamente “contabilizzare” le spese riferite ai diversi interventi, controllare la percentuale di detrazione spettante per i singoli interventi.

Sarà necessario quindi tenere separati i vari interventi che in termini pratici, si potrebbe concretizzare nel richiedere fatture separate per i distinti interventi ed effettuare bonifici differenziati per ognuna di esse.

5. SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO (EX ART 121 DEL DL 34/2020)

5.1 SCONTO SUL CORRISPETTIVO

Si tratta di un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso.

Tale sconto viene recuperato dai fornitori 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.

Lo sconto in fattura è una opzione che il contribuente può esercitare ma non costituisce un obbligo per il fornitore, il quale non è detto che vorrà o potrà acquisire il credito.

5.2 CESSIONE DEL CREDITO

Per la cessione del credito invece, l'importo corrispondente alla detrazione spettante si trasforma in un credito d'imposta in capo al cessionario (che può essere anche un istituto di credito o altri intermediari finanziari).

Quest'ultimo può, a sua volta, cedere il credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Forfetari

Trattandosi di una detrazione dall'IRPEF lorda, il superbonus del 110% non può essere utilizzato:

- Da soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva (per esempio c.d regime forfettario o redditi di locazione in cedolare secca).

Ove non vi siano altri redditi rispetto a quelli «forfetari» per esempio, le deduzioni e le detrazioni IRPEF si perdono con riguardo all'anno di applicazione del regime agevolato, mentre sarebbe possibile fruire dell'agevolazione nell'anno in cui si torna ad essere capienti (per fuoriuscita dal regime forfettario o per presenza di altri redditi tassati ordinariamente).

Questi soggetti possono optare ai sensi dell'art 121 del DL 34/2020 del c.d. sconto in fattura o della cessione del credito

Incapienti

Il superbonus 110% è ammesso entro il limite che trova capienza nella imposta annua. Non può essere fruito dai soggetti incapienti, cioè dai soggetti la cui imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (per esempio i soggetti «no tax area»).

La quota annuale della detrazione che non trova capienza:

- non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi di imposta successivi;
- Non può essere chiesta a rimborso

Questi soggetti possono optare ai sensi dell'art 121 del DL 34/2020 del c.d. sconto in fattura o della cessione del credito

Parziale cessione del credito

La risposta dell'Agenzia delle entrate all'interpello n. 325 del 09/09/2020 chiarisce che i fornitori possono esporre in fattura il contributo sotto forma di sconto pari a un importo parziale (cioè inferiore al corrispettivo dovuto), rientrando tale intesa con il committente nelle ordinarie dinamiche dei rapporti contrattuali.

Il fornitore che applica uno sconto parziale acquisirà un credito di imposta calcolato sull'importo dello sconto applicato mentre il committente potrà fare valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della spesa rimasta a carico (o, in alternativa, cedere tale credito ad altri soggetti).

Trasferimento dell'immobile

Trasferimento tra vivi dell'immobile

Anche al superbonus si applica la disposizione contenuta nell'art 16-bis co. 8 del TUIR per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio secondo cui, in caso di trasferimento per atto tra vivi le quote di detrazione NON utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi di imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

Decesso del contribuente

In caso di decesso del contribuente, la detrazione si trasmette per intero esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

6. ASSEVERAZIONI E VISTO DI CONFORMITA'

Ai fini di usufruire della detrazione del 110% o in alternativa ai fini dell'opzione per la cessione del credito o sconto in fattura è richiesto, oltre ad ottenere il miglioramento energetico delle due classi, :

ASSEVERAZIONE DEI TECNICI

Sia per gli interventi di riqualificazione energetica che per gli interventi antisismici, i tecnici abilitati devono asseverare:

- il rispetto dei requisiti tecnici previsti dai decreti attuativi;
- la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Soggetti abilitati al rilascio dell'asseverazione

Il visto è rilasciato:

- da tecnici abilitati incaricati della progettazione strutturale;
- direzione dei lavori, collaudo statico .

Copia dell'asseverazione viene trasmessa all'ENEA

VISTO DI CONFORMITA'

Il visto di conformità attesta la correttezza della documentazione e la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

Soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità

Il visto è rilasciato:

- Ai sensi dell'art 35 del Dlgs 241/97 (c.d. visto leggero)
- Dai soggetti indicati dall'art 3 co. 3 lett a) e b) del DPR 322/98 (dottori commercialisti, ragionieri, periti, consulenti del lavoro, CAF)

ASSEVERAZIONE INFEDELE

Ai sensi del co. 14 dell'art 119 del DL 34/2020, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, i soggetti che rilasciano le attestazioni e le asseverazioni:

- Incurrono in una sanzione amministrativa da 2.000,00 a 15.000,00 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa;
- Devono stipulare una polizza di assicurazione delle responsabilità civili con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000,00 euro.

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio

MODALITA' DI COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

Sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, l'esercizio dell'opzione:

- Deve essere comunicato all'ADE in forma telematica;
- Utilizzando il modello approvato ed allegato al provv. 08/08/2020 n. 283847.

La comunicazione è inviata:

- esclusivamente dal soggetto che appone il visto di conformità (oppure dall'ammre di condominio per le parti comuni) per gli interventi che danno diritto al superbonus del 110%;
- a decorrere dal 15/10/2020;
- entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione

Una volta accolta la comunicazione, **si rende effettivo, definitivo ed irreversibile l'esercizio dell'opzione dello sconto in fattura, con conseguente trasferimento della detrazione – e relativa trasformazione in credito di imposta – dal contribuente al fornitore**, il quale troverà il credito nell'apposita area del proprio cassetto fiscale e potrà liberamente usufruirne o trasferirlo ad un soggetto terzo.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE PRESTATATA

