

Superbonus 110

7 OTTOBRE 2020

Dott. Andrea Alesse

Agenzia delle Entrate- DR Lombardia

Ufficio Consulenza- Capo Reparto Consulenza 1

1

I PRIMI CHIARIMENTI FORNITI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del d.l.34/2020:

2

Articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77,

- **Commi 1-8:** le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto di beneficio,
- **Commi 9-10:** perimetro soggettivo di applicazione,
- **Comma 11-12:** adempimenti per l'esercizio dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121 del d.l. 34 del 2020,

L'articolo 119 del d.l.34/2020:

3

Articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77,

- **Commi 13-15:** attestazioni e asseverazioni da parte dei professionisti, sanzioni applicabili, detraibilità delle spese per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni e del visto di conformità,
- **Comma 15-bis:** esclusione immobili in determinate categorie catastali,
- **Comma 16:** modifiche all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 – coordinamento e semplificazioni,
- **Commi 16-bis, 16-ter:** esercizio di impianti fino a 200 kW da parte di comunità energetiche rinnovabili.

Il Superbonus

4

- Introdotto dal Decreto Rilancio per spese sostenute dal 1° 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
- 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.**

Il Superbonus

5

- Le nuove disposizioni **si affiancano** a:
 1. norme che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, inclusi quelli antisismici (cd. "sismabonus") di cui all'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;
 2. norme di riqualificazione energetica degli edifici (cd. "ecobonus"), attualmente disciplinati dall'articolo 14 del citato decreto-legge n. 63 del 2013.

Per tali tipologie di detrazioni, circa i requisiti, i limiti, e gli adempimenti, sono stati forniti chiarimenti, da ultimo, con la **circolare n. 19 dell'8 luglio 2020**

CHIARIMENTI DI PRASSI

6

1. Circolare AE n. 24 dell'8 agosto 2020
2. Faq Area Tematica Superbonus sito AE, aggiornata al 30 settembre 2020
3. Guida «Superbonus 110%»
4. Risoluzione AE n. 60 del 28 settembre 2020
5. Risoluzione AE n. 49 del 1° settembre 2020
6. FAQ MEF del 1° ottobre 2020

CHIARIMENTI DI PRASSI

7

Risposte alle istanze di interpello n.

- 1. 325** del 9 settembre 2020: acquisto case antisismiche di cui all'articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63
- 2. 326** del 9 settembre 2020: interventi realizzati su "unità collabenti"
- 3. 327** del 9 settembre 2020: interventi realizzati su immobile in comodato d'uso gratuito
- 4. 328** del 9 settembre 2020: interventi realizzati su "villetta a schiera"
- 5. 329** del 10 settembre 2020: interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più soggetti
- 6. 408** del 24 settembre 2020: interventi autorizzati dall'assemblea condominiale, che interessano la parte dell'involucro dell'edificio che riguarda una unità abitativa, e che interessino l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25 per cento/ cappotto termico interno

Requisiti soggettivi:

8

- Comma 9 dell'articolo 119 del d.l. 34/2020



Le disposizioni disciplinanti le tipologie di interventi ammessi e i requisiti tecnici richiesti si applicano alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per gli interventi effettuati da determinate categorie di soggetti

Lettera a): «condomìni»

9

- Detrazione per interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio,
- Interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati
- L'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica di cui agli articoli 1117-1139 del c.c. , tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore referita espressamente ai «condomìni» e non alle “parti comuni” di edifici


Lettera a): «condomìni»

10

- L'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica di cui agli articoli 1117-1139 del c.c. , tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condomìni» e non alle “parti comuni” di edifici

Lettera a): «condomìni»

11


- “**Condominio**”  costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile.
- Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale.
- Si tratta di una comunione forzata, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà



circolari del 6 novembre 2000, n. 204/E e del 7 febbraio 2007 n. 7/E

Lettera a): «condomìni»

12

- **“Condominio”**  Secondo una consolidata giurisprudenza, 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, come chiarito dalla prassi in materia



risoluzione 14 febbraio 2008, n. 45/E

Lettera a): «condomìni»

13

- “**Condominio minimo**”  edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini)



Al fine di beneficiare del Superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, 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**

Lettera a): «condomìni»

- Parti comuni interessate dall'agevolazione: articolo 1117 c.c.
- Misura detrazione del singolo condòmino: fruizione relativa alle spese sostenute per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile

Lettera a): «condomìni»

15

- **In applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 in esame, il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti**



- è necessario eseguire gli interventi su edifici costituiti esclusivamente in condominio.
- differenza con interventi di recupero del patrimonio edilizio “classici”.

Lettera a): «condomini»

16

- Principio ribadito con la Risposta all'interpello numero 329 del 10 settembre 2020, in cui si esclude detrazione al 110% per interventi sulle parti comuni di unità immobiliari distintamente accatastate e in comproprietà fra più soggetti e per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto non inserite in un condominio.

Lettera a): «condomìni»

17

- Le spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione del «Superbonus» 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%, 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.

- 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.

Lettera b): «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari».

18

Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari.

Ai sensi del comma 10 dell'articolo 119 del d.l. 34 del 2020:



Per tali soggetti, il Superbonus si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio

Lettera b): «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari».

19

- Contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati su immobili ubicati in Italia.
- **LIMITAZIONE:** la fruizione del Superbonus riguarda unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. "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"** e, dunque, diversi:
 - da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni;
 - dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
 - dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Lettera b): «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari».

Tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati «su unità immobiliari», in quanto i soggetti **titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini, fermo restando quanto precisato sulla condizione di residenzialità dell'edificio oggetto dei lavori condominiali.**

Lettera b): «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari».

21

Il Superbonus non può essere utilizzato da:

- soggetti che **possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva**;
- **soggetti incapienti** per i quali l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni
- **soggetti per i quali l'imposta non è dovuta** (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. no tax area)




Possibilità di optare, ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Rilancio, per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. sconto in fattura), oppure per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione.

Lettera b): «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari».

22

Il Superbonus non può essere utilizzato da:

- soggetti **che non possiedono redditi imponibili** i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Ad esempio, persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato.  Risposta a interrogazione parlamentare n, 5-04433/2020 del 28 luglio 2020 per i cittadini AIRE titolari di redditi di fonte italiana.
- **organismi di investimento collettivo del risparmio (mobiliari e immobiliari)** che, pur rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società (IRES) ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettera c), del TUIR, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive.

Lettera b): «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari».

23

- Le persone fisiche che sostengono le spese devono **possedere o detenere** l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo



al momento di **avvio dei lavori** o al momento del **sostenimento delle spese**, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal D.P.R. 445/2000.

Lettera b): «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari».

24

- In particolare, i soggetti beneficiari devono:
 - **possedere** l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
 - **detenere** l'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato (Risposta n. 327 del 9/09/2020), regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.



La mancaza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione

Lettera b): «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari».

25

- **Trasferimento proprietà immobile:**

- Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, come stabilito all'articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

- Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al Superbonus ai sensi del comma 4 dell'art. 119. Per tali interventi, pertanto il citato articolo 16-bis, del TUIR deve intendersi quale norma di riferimento generale, e si richiama il comma 8 del citato articolo 16-bis.

FAQ Area Tematica Superbonus Agenzia della Entrate

Lettera b): «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari».

- Benché il legislatore abbia utilizzato il termine vendita, le disposizioni sopracitate trovano applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione (circolare 8/07/2020, n. 19, pag. 250 e 351),
- Nel caso di cessione di quota di proprietà di un immobile, non autonomamente accatastata, il diritto alla detrazione permane in capo al cedente (circolari n. 95/2000 e n. 24/E/2004). La circolare n. 25 del 2012 precisa che il passaggio della detrazione può avvenire a vantaggio dell'acquirente ma a condizione che su di se si consolidi il diritto di proprietà pieno, altrimenti la detrazione permane in capo al cedente la quota.

Lettera b): «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari».

27

- **Acquisizione dell'immobile per successione**

- Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, come stabilito all'articolo 9 del decreto MISE, in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene (esclusa, ad esempio, in caso di locazione o comodato).
- Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al Superbonus ai sensi del comma 4 dell'art. 119 (circolare 19/E del 2020, pag. 250 e 351).

FAQ Area Tematica Superbonus Agenzia della Entrate

Lettera b): «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari».

28

- **Acquisizione dell'immobile per successione**
 - se l'immobile è locato o concesso in comodato non spetta la detrazione, in quanto l'erede proprietario non ne può disporre a proprio piacimento;
 - nel caso di più eredi e immobile libero (a disposizione), ogni erede avrà diritto pro quota alla detrazione;
 - nel caso di più eredi, qualora uno solo abiti l'immobile, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo, non avendone più, gli altri eredi, la disponibilità;

Lettera b): «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari».

- **Acquisizione dell'immobile per successione**

- La condizione della “detenzione materiale e diretta del bene” deve sussistere non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di detrazione. Nel caso in cui l'erede, che deteneva direttamente l'immobile, abbia successivamente concesso in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui l'immobile non è detenuto direttamente. Tuttavia, potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di locazione o di comodato, riprendendo la detenzione materiale e diretta del bene.

Ambito soggettivo di applicazione

30

- **Istituti autonomi case popolari (IACP)**, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti 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 pubblica⁶

Per questi soggetti la norma prevede che il Superbonus spetti anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al **30 giugno 2022**. Il medesimo termine si applica anche ai condomini nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai predetti istituti o enti.

Ambito soggettivo di applicazione

- **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci,
- **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 alla legge 11 agosto 1991, n. 266 nonché dalle **associazioni di promozione sociale** iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 3838,
- **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,
- **“comunità energetiche rinnovabili”** costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle “configurazioni”, limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti

Ambito soggettivo di applicazione

32

- **FAQ MEF:**

Il Decreto Rilancio non annovera gli enti religiosi tra i soggetti beneficiari del Superbonus. L'ente religioso può fruire del Superbonus solo in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora partecipi alla ripartizione delle spese in qualità di **condomino**

- **Risposta 397 del 23 settembre 2020**

Gli enti pubblici territoriali, in quanto esenti dal pagamento dell'IRES ai sensi dell'art. 74 del TUIR, non producono reddito imponibile.

Ambito oggettivo di applicazione

33

- Spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. Interventi “**trainanti**”) nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi “**trainati**”)
- 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); nonché
 - **su singole unità immobiliari residenziali** e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Ambito oggettivo di applicazione

34

- Immobili residenziali situati nel territorio dello Stato
- Sono escluse le spese sostenute per interventi su immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni

Ambito oggettivo di applicazione

35

Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **A1**, **A8** e **A9**.

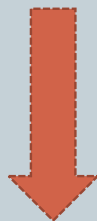


Nel caso in cui siano effettuati interventi su edifici che rientrano in una delle categorie catastali sopra indicate, il contribuente potrà, comunque, beneficiare delle altre detrazioni spettanti per tali interventi, in presenza dei requisiti e degli adempimenti necessari a tal fine

Ambito oggettivo di applicazione

36

Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **A1**, **A8** e **A9**.



I possessori o detentori delle unità immobiliari cd. di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9) possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Tali soggetti, tuttavia, **non** possono fruire del Superbonus per interventi "trainati" realizzati sulle proprie unità

Edificio unifamiliare

37

- unica unità immobiliare di proprietà esclusiva
- funzionalmente indipendente
- dotata di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Edificio unifamiliare

38

- **Unità immobiliare «funzionalmente indipendente»**

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.

- **Dotata di «accesso autonomo dall'esterno»**

L'unità immobiliare che dispone 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.

Edificio unifamiliare

39

- **Dotata di «accesso autonomo dall'esterno»**

- FAQ MEF: *né il Decreto Rilancio né la Circolare 24/2020 dell'Agencia delle entrate prevedono **limiti in ordine alla proprietà pubblica o privata della strada.***

Pertanto in linea di principio può ritenersi autonomo l'accesso da strada privata e/o in multiproprietà. Si ritiene, inoltre, che possa ritenersi "autonomo" anche l'accesso da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli atteso non essendo rilevante che il terreno sia di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare.

Edificio unifamiliare

40

- **Dotata di «accesso autonomo dall'esterno»**
- Interrogazione Commissione Finanze 5-04688 del 30 settembre 2020:

- Risposta MEF

si ritiene che possa ritenersi « autonomo » anche l'accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso da aree (quali strada, cortile o giardino) comuni e condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi agevolabili.

Unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari

41

Contestuale sussistenza del requisito della «**indipendenza funzionale**» e dell'«**accesso autonomo dall'esterno**», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.



Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto)

Ambito oggettivo

42

- l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari **“esistenti”**, non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio).
- gli edifici **con abusi edilizi** non sanati sono esclusi dal Superbonus. Non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica
- l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante **demolizione e ricostruzione** inquadrabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia” ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Ambito oggettivo

43

- Risposta all'istanza di interpello n. **326 del 9 settembre 2020**



Possibilità di fruire del Superbonus in caso di interventi realizzati su una unità censita al Catasto Fabbricati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti"),

Categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici **esistenti**, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.

Ai fini dell'ecobonus, inoltre, per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

Detrazione

44

1. La detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento
2. Deve essere ripartita tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo
3. Si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.

Limiti di spesa

45

1. I limiti di spesa ammessi alla detrazione **variano in funzione** della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili.
2. 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 sostenute documentato.
3. 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.**

Limiti di spesa

46

Nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio:

1. Il limite di spesa è **calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto**, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.
2. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata **in base ai millesimi di proprietà** o ai diversi criteri applicabili, ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Limiti temporali

47

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), nel rispetto delle limitazioni per i soggetti che producono reddito d'impresa o esercenti arti e professioni, 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:

- Si riferisce alle spese sostenute nel 2020 dopo il 1° luglio o nel 2021
- Per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nei periodi d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020 e alla data del 31 dicembre 2021
- Per gli IACP comunque denominati e dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022

Non rileva la data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono.

Imputazione periodo d'imposta

48

A fini **dell'individuazione del periodo d'imposta** in cui imputare le spese stesse occorre fare riferimento:

- per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, **al criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono
- per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, **al criterio di competenza** e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti. Si ritengono assimilabili a tali soggetti, altresì, le imprese minori di cui all'articolo 66 del TUIR.

Imputazione periodo d'imposta

49

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.

Ad esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio dopo il 1° luglio 2020 e sino al 31 dicembre 2021, danno diritto al Superbonus anche le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 e nel 2021 se in data antecedente alla scadenza dei termini della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020

Condizioni generali per la fruizione del Superbonus

50

- La detrazione spetta sulle **spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente**.
- La detrazione non spetta se le spese **sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito**.



- eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione.
- qualora il contribuente persona fisica a fronte delle spese agevolabili riceve i contributi in periodi di imposta successivi a quelli in cui ha beneficiato della detrazione, tali contributi devono essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera n-bis), del TUIR
- resta fermo che si considerano rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

Altre spese ammissibili al superbonus

51

- Spese sostenute per il **rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni** e delle asseverazioni
- **Altre spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus**, a condizione che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato:
 - delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);
 - degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

CUMULABILITA'

52

- Qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli **astrattamente** a due diverse fattispecie agevolabili - essendo stata realizzata, ad esempio, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, astrattamente riconducibile sia tra gli interventi "trainati" sia tra quelli "trainanti" - **il contribuente potrà applicare una sola agevolazione**

CUMULABILITA'

53

- Per gli interventi **diversi** da quelli che danno diritto al Superbonus restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica



Gli interventi **trainanti** ammessi al Superbonus possono **astrattamente rientrare** anche tra quelli di riqualificazione energetica agevolabili ai sensi del citato articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all'articolo 16 del medesimo decreto-legge n. 63 del 2013.

In tal caso il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

CUMULABILITA'

54

Qualora si attuino interventi riconducibili a **diverse fattispecie agevolabili** - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, sia interventi ammessi al Superbonus (ad esempio, il cd. cappotto termico) sia interventi edilizi, esclusi dal predetto Superbonus, ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 16-bis del TUIR, per cui spetta una detrazione pari al 50 per cento delle spese (ad esempio, il rifacimento dell'impianto idraulico)



Il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione

L'opzione per la
cessione o per lo
sconto in luogo della
detrazione di cui
all'articolo 121 del d.l.
34/2020

ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI

56

Articolo 121 del Decreto Rilancio:

i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per taluni interventi elencati comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, alternativamente:

- per un **contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo** dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cd. “sconto in fattura”)
- per la **cessione di un credito d'imposta** corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni

ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI

57

- L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori



-Per interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo

-Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30 per cento dell'intervento medesimo.

ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI

58

Nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, **indipendentemente** dalla scelta operata dagli altri.



- Per lavori sulle parti comuni alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito
- Il condomino 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

ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI

59

L'opzione può essere esercitata, sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, anche sulla base delle rate residue di detrazione non fruite



In tale ipotesi, l'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile

CESSIONE CREDITO D'IMPOSTA

60

La cessione può essere disposta in favore:

- – dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- – di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- – di istituti di credito e intermediari finanziari



I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di successive cessioni

CESSIONE CREDITO D'IMPOSTA

61

Risposta 432 del 2 ottobre 2020



- Il meccanismo di cessione disciplinato dall'articolo 121 riguarda un contesto diverso, rispetto al quale non operano le limitazioni descritte nella circolare n. 11/del 2018 in merito di cessione delle detrazioni «ecobonus» alle modalità delle cessioni e all'individuazione dei soggetti cessionari
- L'articolo 121 consente la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante nei confronti «di altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari» senza che sia necessario verificare il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione

Interventi per cui è possibile effettuare la cessione o lo sconto

62

- **recupero del patrimonio edilizio** di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del TUIR (interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici). Esclusi gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere da c) a l) e del comma 3,
- **efficienza energetica** indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, nonché gli interventi di efficienza energetica che danno diritto al Superbonus,
- **adozione di misure antisismiche** di cui all'articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013 (sismabonus), compresi quelli che danno diritto al Superbonus,

Interventi per cui è possibile effettuare la cessione o lo sconto

63

- **recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti**, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il cd. bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio 2020 (cfr. articolo 1, comma 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160),
- **installazione di impianti fotovoltaici** indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del TUIR, compresi quelli che danno diritto al Superbonus,
- **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013, compresi quelli che danno diritto al Superbonus.

Provvedimento Prot. n. 283847/2020 dell'08/08/2020

64

Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni:

1. Requisiti per l'esercizio dell'opzione relativamente alle detrazioni spettanti nella misura del 110 per cento
2. Ammontare della detrazione, dello sconto e del credito d'imposta
3. Modalità di esercizio dell'opzione

Modalità esercizio opzione

65

- L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è **comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello di Comunicazione** allegato al provvedimento. unitamente alle relative istruzioni.
- La Comunicazione è inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal **15 ottobre 2020**.
- La Comunicazione deve essere inviata entro il **16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione**, ovvero, nei casi di cui al punto 1.4 (esercizio per rate residue), entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.
- Con successivo provvedimento saranno definite le **specifiche tecniche** per la trasmissione dei dati all'Agenzia delle entrate.

Grazie per l'attenzione