



DE ROSA & PARTNERS

DOTTORI COMMERCIALISTI - REVISORI LEGALI

SUPERBONUS

110%

Pesaro, 11 Agosto 2020

Relazione del Dott. Giorgio De Rosa

Dottore Commercialista - Revisore Legale

SUPERBONUS 110%

Novità in materia di detrazioni per interventi di:

- ✓ **efficientamento energetico**
- ✓ **sismabonus**
- ✓ **fotovoltaico**
- ✓ **colonnine di ricarica di veicoli elettrici**

SPESE SOSTENUTE

DAL 01/07/2020 AL 31/12/2021

**ALIQUOTA
DETRAZIONE 110%**

Le nuove disposizioni
si affiancano
a quelle già vigenti per
SISMABONUS
ECOBONUS

IMPORTANTE NOVITÀ:

- ✓ fruizione diretta della detrazione
- ✓ sconto in fattura
- ✓ cessione del credito

NUOVI OBBLIGHI:

✓ asseverazione tecnica

✓ visto di conformità

Il superbonus del 110% spetta quando si eseguono interventi su:

- ✓ parti comuni di edifici
- ✓ villette a schiera
- ✓ singole unità immobiliari

Il superbonus del 110% spetta quando si eseguono interventi su immobili di qualunque categoria catastale **tranne:**

- ✓ A/1 (abitazioni di tipo signorile)
- ✓ A/8 (ville)
- ✓ A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici)

Sulla possibilità di usufruire del superbonus su immobili di qualsiasi categoria catastale si **attendono chiarimenti** ufficiali perché il tenore letterario della norma sembrerebbe fare riferimento solamente ad immobili abitativi ma non vi è alcun punto in cui si escludono gli immobili di altre categorie.

La **Circolare della Agenzia delle Entrate n.24/2020** pubblicata il 08/08/2020 fa riferimento esclusivamente a interventi effettuati su **edifici residenziali** (condominiali e unifamiliari) e **unità immobiliari residenziali con relative pertinenze** (site in edifici condominiali e plurifamiliari).

Nella legge non vi è alcuna limitazione in ordine alla tipologia di immobili.

Pertanto, se l'intervento è effettuato su un **edificio prevalentemente residenziale**, la detrazione spetta anche ai proprietari o detentori di unità immobiliari **NON** residenziali per interventi effettuati sulle parti comuni.

Invece, se l'intervento è effettuato su un **edificio prevalentemente NON residenziale**, la detrazione spetta **SOLO** ai proprietari o detentori di unità immobiliari residenziali per interventi effettuati sulle parti comuni.

Secondo la **Circolare della Agenzia delle Entrate n.24/2020** non è sufficiente che gli interventi siano effettuati su condomini classificati come tali da un punto di vista oggettivo, ma devono essere condomini a tutti gli effetti.

Pertanto, sembra che il **superbonus non si possa applicare agli interventi effettuati 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.**

Il superbonus del 110%
spetta quando si
eseguono

interventi trainanti

Interventi trainanti:

- ✓ sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale
- ✓ isolamento termico
- ✓ interventi antisismici

Il superbonus del 110% spetta sugli

interventi trainati

quando si eseguono

unitamente agli

interventi trainanti

Interventi trainati:

- ✓ efficientamento energetico
- ✓ colonnine ricarica veicoli elettrici
- ✓ impianti solari fotovoltaici
- ✓ sistemi di accumulo per impianti solari fotovoltaici

CHI

**PUÒ USUFRUIRE DEL
SUPERBONUS
110%**

✓ **condomìni**

✓ **persone fisiche**

✓ **iACP**

✓ **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**

✓ **onlus**

✓ **associazioni e società sportive dilettantistiche**

Persone fisiche:

- ✓ Proprietario
- ✓ nudo proprietario
- ✓ titolare di diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- ✓ detentore dell'immobile in base ad un contratto di **LOCAZIONE** regolarmente registrato
- ✓ detentore dell'immobile in base ad un contratto di **COMODATO** regolarmente registrato
- ✓ familiari del possessore o detentore dell'immobile

Le persone fisiche
non devono agire
quali titolari
di reddito di impresa
o reddito professionale

Le persone fisiche
possono godere della
agevolazione su
massimo due unità
immobiliari

Criticità nella definizione di unità immobiliare

Non è stato chiarito se si deve
fare riferimento al solo
immobile principale oppure
anche alle pertinenze
distintamente accatastate

**Questo limite si applica
SOLO agli interventi di
riqualificazione
energetica.**

**Nessuna limitazione per gli
interventi realizzati sulle
parti comuni dell'edificio.**

Le **persone fisiche** possono godere dell'agevolazione sia per l'**abitazione principale** sia per le **seconde case**, fermo restando il limite di **due unità immobiliari**

MISURA DELLA DETRAZIONE

110%

DA RIPARTIRE IN

5 QUOTE ANNUALI

DI PARI IMPORTO

FOCUS SUGLI

INTERVENTI

AGEVOLABILI

TRAINANTI

INTERVENTI
DI
ISOLAMENTO
TERMICO
DEGLI
INVOLUCRI EDILIZI

Il **Superbonus** spetta nel caso di interventi di **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate (tetto) delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

I **materiali isolanti** utilizzati devono rispettare, inoltre, i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017.

LIMITI DI SPESA

PER

INTERVENTI

DI

ISOLAMENTO TERMICO

50.000 euro:

✓ edifici unifamiliari

✓ villette a schiera

(unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari)

40.000 Euro:

moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'**edificio** se lo stesso è **composto da due a otto** unità immobiliari

30.000 Euro:

moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'**edificio** se lo stesso è **composto da più di otto** unità immobiliari

INTERVENTI
DI
SOSTITUZIONE IMPIANTI
CLIMATIZZAZIONE
INVERNALE
SULLE PARTI COMUNI

Si tratta degli **interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici**, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al **riscaldamento**, al **raffrescamento** nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla **produzione di acqua calda sanitaria**, dotati di:

- ✓ generatori di calore a condensazione con efficienza almeno pari a classe A
- ✓ generatori a pompe di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche
- ✓ apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro
- ✓ sistemi di microgenerazione, che conducano a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20%
- ✓ collettori solari

La detrazione spetta anche per le spese relative allo **smaltimento** e alla **bonifica** dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione.

LIMITI DI SPESA

PER

SOSTITUZIONE IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

SULLE PARTI COMUNI

20.000 Euro:

moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio se lo stesso è **composto fino a otto** unità immobiliari

15.000 Euro:

moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio se lo stesso è **composto da più di otto** unità immobiliari

INTERVENTI
DI
SOSTITUZIONE IMPIANTI
CLIMATIZZAZIONE
INVERNALE
SU
EDIFICI UNIFAMILIARI E
VILLETTE A SCHIERA

Si tratta degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al **riscaldamento**, al **raffrescamento** nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla **produzione di acqua calda sanitaria**, dotati di:

- ✓ generatori di calore a condensazione con efficienza almeno pari a classe A
- ✓ generatori a pompe di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche
- ✓ apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro
- ✓ sistemi di microgenerazione, che conducano a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20%
- ✓ collettori solari

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

LIMITI DI SPESA

PER

SOSTITUZIONE IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

SU

EDIFICI UNIFAMILIARI E VILLETTE A SCHIERA

30.000 euro:

✓ edifici unifamiliari

✓ villette a schiera

(unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari)

INTERVENTI ANTISISMICI

**Le percentuali di
detrazione del già noto
SISMABONUS sono elevate al
110% per le spese
sostenute nel periodo
01/07/2020 - 31/12/2021**

LIMITI DI SPESA:

- ✓ **96.000** Euro per ogni unità immobiliare
- ✓ **96.000** Euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali

FOCUS SUGLI

INTERVENTI

AGEVOLABILI

TRAINATI

Interventi di efficientamento energetico eseguiti **CONGIUNTAMENTE** ad almeno uno degli interventi di:

- ✓ isolamento termico delle superfici opache
- ✓ sostituzione impianti di climatizzazione invernale esistenti

Gli interventi di efficientamento energetico, sia trainanti che trainati, devono assicurare nel loro complesso il **miglioramento di almeno 2 classi energetiche** oppure, se non possibile, il **raggiungimento della classe energetica più alta**

INTERVENTI TRAINATI:

- ✓ Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica
- ✓ Installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati

**Per poter fruire della
aliquota maggiorata vi
è l'obbligo di cessione
al GSE dell'energia
non consumata**

LIMITI DI SPESA:

- ✓ **48.000** Euro per ogni unità immobiliare
- ✓ **2.400** Euro per ogni Kw di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, per ogni singola unità immobiliare

Il limite di spesa è ridotto a 1.600 Euro per ogni Kw di potenza nominale dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo in caso di contestuale intervento di:

- ✓ ristrutturazione edilizia
- ✓ ristrutturazione urbanistica
- ✓ nuova costruzione

**La detrazione del
superbonus 110% NON È
CUMULABILE con
qualunque altro tipo di
incentivo o
agevolazione**

INTERVENTO TRAINATO:

**installazione colonnina per la
ricarica di veicoli elettrici**

LIMITE DI SPESA: Euro 3.000

Gli INTERVENTI TRAINANTI possono essere effettuati durante tutto il periodo di vigenza della agevolazione fiscale (oggi 01/07/2020 - 31/12/2021) mentre gli INTERVENTI TRAINATI vanno effettuati sempre durante il periodo di vigenza della agevolazione fiscale ma anche nell'intervallo di tempo intercorrente tra la data di inizio e la data di fine lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

UTILIZZO DEL

SUPERBONUS

110%

**UTILIZZO DEL
SUPERBONUS 110%:
fruizione diretta
della detrazione
in cinque rate annuali
di pari importo**

UTILIZZO DEL SUPERBONUS 110%:

Contributo, sotto forma di **SCONTO IN FATTURA**, di importo **massimo non superiore all'importo della fattura** stessa, anticipato dal fornitore di beni e servizi.

Chi effettua i lavori avrà così un beneficio immediato pari al 100% dell'importo che avrebbe teoricamente speso.

Il **fornitore** recupera lo sconto concesso sotto forma di credito di imposta di importo pari alla detrazione spettante (110%), da usare in compensazione con il modello F24 in 5 quote annuali di pari importo.

La quota di credito di imposta non utilizzata in un anno **NON** può essere usata **gli anni successivi** e **NON** può essere **chiesta a rimborso**.

In alternativa all'utilizzo in compensazione, il fornitore può optare per la successiva cessione di credito.

UTILIZZO DEL SUPERBONUS 110%:

NON si applicano le regole generali di **compensabilità** normalmente previste (massima compensazione 700.000 euro annui, 1.000.000 euro per il solo anno 2020)

NON si applicano le normali regole per l'utilizzo dei **crediti di imposta** (massimo importo annuo 250.000 euro)

NON si applica il **divieto di compensazione** per chi ha debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro

UTILIZZO DEL SUPERBONUS 110%:

il **fornitore** che riconosce lo sconto in fattura **può cedere** anche solo **una parte dell'importo** e utilizzare la rimanente parte in compensazione

UTILIZZO DEL SUPERBONUS 110%:

Per chi effettua i lavori, **è possibile** utilizzare la formula mista, ossia **chiedere lo sconto in fattura o la cessione del credito** in maniera autonoma per ogni singolo stato avanzamento lavori.

I SAL non possono essere più di due.
Il primo deve riferirsi ad almeno il 30% dei lavori.

Il secondo ad almeno il 60%.

UTILIZZO DEL SUPERBONUS 110%:

CESSIONE DEL CREDITO al
fornitore (sconto in fattura) o
altri soggetti, banche o
intermediari finanziari.

Questi soggetti possono cedere
il credito a loro volta.

La cessione del credito o lo sconto in fattura possono essere richiesti anche per interventi non rientranti nel superbonus 110%, quali:

- ✓ Recupero del patrimonio edilizio
- ✓ Riqualficazione energetica (ecobonus)
- ✓ Adozione misure antisismiche (sismabonus)
- ✓ Recupero e restauro della facciata degli edifici (bonus facciate)
- ✓ Installazione impianti fotovoltaici
- ✓ Installazione colonnine ricarica veicoli elettrici

La comunicazione relativa alla **cessione del credito** o lo **sconto in fattura** potrà essere effettuata a partire dal prossimo **15 ottobre**.

Per i cessionari ed i fornitori, il credito potrà essere **utilizzato in compensazione** non prima del **giorno 10** del mese successivo a quello di corretta ricezione della comunicazione di opzione, e comunque non prima del **1° gennaio dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spese.

CONTROLLI DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE

I controlli vengono effettuati
SOLO nei confronti dei
soggetti che hanno
commissionato i lavori sugli
immobili

Se viene accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno luogo alla detrazione di imposta, **l'Agenzia delle Entrate recupera nei confronti dei committenti dei lavori gli importi corrispondenti alla detrazione non spettante, maggiorati di sanzioni ed interessi.**

I fornitori che riconoscono lo sconto in fattura e i soggetti cessionari del credito d'imposta rispondono **SOLO** per l'irregolare utilizzo del credito, o l'utilizzo per importi superiori a quanto ricevuto.

SUPERBONUS 110%

NUOVI ADEMPIMENTI:

- ✓ Asseverazione e Attestazione Tecnica
- ✓ Visto di Conformità

Per gli **interventi di efficientamento energetico** è necessaria l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti.

Il tecnico abilitato deve asseverare anche la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Per gli **interventi antisismici** è obbligatoria la asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, **dell'efficacia degli interventi**, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58.

I professionisti incaricati devono asseverare anche la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati

Le **asseverazioni** vanno rilasciate al **termine dei lavori** o per ogni **stato di avanzamento lavori**.

Con l'asseverazione vengono attestati i **requisiti tecnici** sulla base del progetto e della **effettiva realizzazione**.

Il **MISE** ha pubblicato il modello da utilizzare per rilasciare le **asseverazioni** che vanno **compilate on line** ed **inviare telematicamente all'ENEA** entro **90 giorni** dal **termine dei lavori**.

Per gli interventi di miglioramento energetico ammessi al Superbonus, ai fini **dell'asseverazione della congruità delle spese** si fa riferimento ai **prezzari individuati dal decreto del Ministro dello sviluppo economico** con il quale, per gli interventi di efficienza energetica, sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione, e le relative modalità attuative (cfr. comma 13, lettera a dell'articolo 119 del decreto legge Rilancio). Nelle more dell'adozione del predetto decreto ministeriale, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali Camere di Commercio ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

Per tutti gli interventi è poi necessario apporre il **VISTO DI CONFORMITÀ** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

Il visto di conformità è rilasciato da Dottori e Ragionieri Commercialisti, Periti Commerciali e Consulenti del Lavoro in possesso di specifici requisiti abilitativi ed iscritti negli appositi elenchi tenuti dalla Agenzia delle Entrate.

Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.



Deve essere chiarito in via definitiva se il **VISTO DI CONFORMITÀ** sia sempre necessario, oppure, come sembra, solamente in caso di cessione del credito o sconto in fattura.

Le **spese** sostenute
per il rilascio delle attestazioni,
delle asseverazioni
e per l'apposizione del visto di
conformità
sono detraibili

I tecnici abilitati rilasciano le predette **attestazioni** ed **asseverazioni**, previa stipula di una **polizza di assicurazione della responsabilità civile**, 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 euro**, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

I professionisti abilitati al rilascio del **visto di conformità** sono già obbligatoriamente in possesso di specifica polizza, necessaria per l'iscrizione negli elenchi tenuti dalla Agenzia delle Entrate.

Ferma l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano **attestazioni e asseverazioni infedeli** si applica la **sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 euro a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.**

**GRAZIE
PER
L'ATTENZIONE**