



Olginate, 17 settembre 2020

Prot.84/20

#tributaria

Spett.le

Clientela

CIRCOLARE SUPERBONUS

Il decreto Rilancio (34/2020) ha introdotto a partire da luglio il cosiddetto Superbonus. Da allora si sono susseguite una serie di modifiche normative, documenti interpretativi e guide, non sempre chiarissime, volte a spiegare il funzionamento dell'agevolazione.

Lo studio interviene con la presente circolare informativa per aggiornare la clientela sulle caratteristiche che sono i pilastri portanti dell'incentivo.

Lo scopo non è quello di dare tutte le risposte ad un tema particolarmente complesso ma piuttosto schematizzare e riassumere i caratteri salienti dell'agevolazione rimanendo a disposizione di coloro che possano essere interessati ad approfondire il proprio caso specifico.

1. INTRODUZIONE

Il decreto Rilancio ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese **sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus).

Le nuove disposizioni che consentono di fruire **di una detrazione del 110%** delle spese, si aggiungono a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni dal 50 all'85% delle spese spettanti per gli interventi di:

- recupero del patrimonio edilizio
- riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus),
- detrazioni per interventi antisismici (Sismabonus)
- il rifacimento delle facciate (Bonus facciate)

Oltre alla aliquota di detrazione al 110%, l'altra novità introdotta dal decreto Rilancio, **è la possibilità generalizzata di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai**



fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura) o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Importante notare che tale possibilità di sconto o cessione non riguarda solo i lavori caratterizzanti il Superbonus ma si applica anche agli interventi:

- di recupero del patrimonio edilizio
- di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (cd. bonus facciate)
- per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Trattandosi di una norma particolarmente agevolativa, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente già previsti per le predette detrazioni, ai fini dell'esercizio dell'opzione, per lo sconto o cessione, il contribuente deve acquisire anche:

- **il visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) nonché dai CAF
- **la asseverazione tecnica** relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, – da parte, rispettivamente, dei tecnici abilitati al rilascio delle certificazioni energetiche e dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico - che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, in accordo ai previsti decreti ministeriali.

2. L'AGEVOLAZIONE

il Superbonus spetta, a determinate condizioni, per le spese sostenute per interventi effettuati su:

- parti comuni di edifici (condomini);
- unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari;
- singole unità immobiliari.

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

La spesa devono essere sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 e occorre che siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- Presenza di almeno un intervento c.d. TRAINANTE
- Superamento attraverso gli interventi di requisiti tecnici minimi previsti.



INTERVENTI TRAINANTI

Gli interventi trainanti sono i seguenti:

- **isolamento termico** (c.d. Cappotto) delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- **interventi antisismici** di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013 (cd. Sismabonus).

Ai fini dell'accesso al Superbonus, gli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti devono:

- rispettare i requisiti ministeriali
- assicurare, nel loro complesso **il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, o il raggiungimento della classe energetica più alta.**

Il miglioramento energetico è dimostrato dall'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ante e post-intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Senza il rispetto di tali requisiti, non è possibile accedere al Superbonus elevato al 110% ma resta salva la possibilità di usufruire delle agevolazioni con le aliquote ridotte.

INTERVENTI TRAINATI

Esistono inoltre una serie di interventi c.d. TRAINATI, che adottano la stessa aliquota di agevolazione del Superbonus (110%) qualora svolti **congiuntamente con almeno uno degli interventi trainanti suddetti.**

Essi sono:

- Interventi di efficientamento energetico rientranti nell'ecobonus (per esempio: sostituzioni di infissi e finestre e/o schermature solari)
- Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici
- Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica
- Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati



3. CHI PUO' USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE

In generale la detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo (proprietario, nudo proprietario, titolare di diritto di usufrutto, uso, abitazione, superficie).

I soggetti sono i seguenti:

- **i condomini**
- **le persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP), (per tali soggetti il Superbonus spetta anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022)
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa. La detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci
- **le Organizzazioni non lucrative** di utilità sociale (di cui all'articolo 10, del decreto legislativo n. 460/1997), le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge n. 266/1991, e le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano, previsti dall'articolo 7 della legge n. 383/2000
- **le associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo n. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

I titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.

4. MISURA DELLA DETRAZIONE UTILIZZO E CESSIONE DEL CREDITO

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto **in 5 quote annuali di pari importo.**

L'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In sostanza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.

Coloro che sostengono gli interventi TRAINANTI e TRAINATI, in luogo dell'utilizzo del credito secondo le modalità indicate nel paragrafo precedente possono optare:



a) **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. **Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante (in un periodo di 5 anni, all'interno della propria dichiarazione dei redditi), con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.**

b) **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.

L'opzione dovrà essere effettuata a cura del contribuente che effettua l'intervento in via telematica avvalendosi degli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (commercialisti, consulenti del lavoro, CAF...), i quali dovranno apporre il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione di imposta.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento (fino ad un massimo di 2, al 30% e al 60%) , ed i costi sostenuti per l'asseverazione sono considerati detraibili.

ATTENZIONE: La possibilità di optare per la cessione o lo sconto oltre che riguardare gli interventi menzionati e legati al Superbonus può riguardare anche le spese per gli interventi di:

- **recupero del patrimonio edilizio** previsto dal Tuir. Si tratta, in particolare, degli 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;
- **riqualificazione energetica rientranti nell' Ecobonus** quali, per esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, nonché quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico
- **adozione di misure antisismiche rientranti nel Sismabonus**. L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche"
- **recupero o restauro della facciata** degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il bonus facciate introdotto dalla legge di bilancio 2020
- **installazione di impianti fotovoltaici**, compresi quelli che danno diritto al Superbonus
- **installazione di colonnine** per la ricarica dei veicoli elettrici, compresi quelli che danno diritto al Superbonus.



In conclusione, per coloro che sono interessati ed intendono approfondire la misura dell'agevolazione, i prerequisiti ed i benefici conseguenti, è necessaria la collaborazione tra commercialista e tecnico attestatore per capire quali e quanti lavori possono rientrare a pieno diritto nel Superbonus, oltre a capire se è possibile raggiungere gli obiettivi tecnici necessari, ed infine produrre la documentazione necessaria per fruire dell'agevolazione.

Lo Studio Valsecchi è a disposizione per assistervi nella consulenza fiscale, per il rilascio del visto di conformità e per l'invio telematico dell'opzione di cessione del credito.

Seguono le tabelle riepilogative della Agenzia delle entrate che schematizzano gli importi consentiti degli interventi.

PARTE 1 - INTERVENTI AMMESSI AL SUPERBONUS "TRAINANTI"

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.	<p>50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti</p> <p>40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari</p> <p>30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.</p>

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari.	<p>20.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari</p> <p>15.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari</p>



Tipo di intervento	spesa massima
<p>Interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013 a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo o con impianti di microgenerazione, a collettori solari o con impianti a biomassa con classe di qualità 5 stelle (individuata dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 186/2017).</p>	<p>30.000 euro</p>

PARTE 2 - INTERVENTI “TRAINATI” (SE ESEGUITI CONGIUNTAMENTE) ALTRIMENTI NON POSSONO FAR PARTE DEL SUPERBONUS.

Tipo di intervento	detrazione massima
riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro
su involucro di edifici esistenti (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti)	60.000 euro
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	60.000 euro
<p>sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua</p> <p>dal 2008, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia</p> <p>dal 2012, sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria</p>	30.000 euro
dal 2015 , acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 euro



dal 2015 , acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili		30.000 euro
dal 2016 , acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative		non è previsto un limite massimo di detrazione
per gli anni 2018, 2019 e 2020 , acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori		100.000 euro
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione del 70 o 75%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio	
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione dell'80 o 85%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio	

Tipo di intervento	spesa massima
Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a quello dell'impianto solare fotovoltaico, eseguita congiuntamente a uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti o di riduzione del rischio sismico precedentemente elencati.	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 kW di potenza nominale

Tipo di intervento	spesa massima
Installazione, contestuale o successiva all'installazione di impianti solari fotovoltaici, di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	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.
Tipo di intervento	spesa massima



Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sopra indicati

3.000 euro

Studio Valsecchi & associati.