

GUIDA OPERATIVA



Aggiornamento GENNAIO 2021

*A cura delle Direzioni Affari Economici Finanze e Centro Studi, Edilizia
Ambiente e Territorio, Politiche Fiscali e dell'Ufficio Tecnologie,
Normative Tecniche e Qualità delle Costruzioni*

SOMMARIO

<i>Cosa sono i cd. "Superbonus"?</i>	6
<i>Chi può fruire dei Superbonus?</i>	6
<i>Le imprese possono beneficiare dei Superbonus?</i>	7
<i>È ammesso al Superbonus l'unico proprietario di un intero edificio con più unità?</i>	9
<i>Il locatario o il familiare convivente possono fruire del Superbonus?</i>	9
Focus AdE - Beneficiari	10
<i>Quali sono i fabbricati agevolati?</i>	12
<i>Cosa si intende per edificio a "prevalente destinazione residenziale" ?</i>	13
<i>Cosa si intende per edificio unifamiliare?</i>	14
<i>Cosa si intende per unità immobiliari site in un edificio plurifamiliare?</i>	14
Focus AdE - Immobili	14
<i>Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale è necessario attestare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile su cui si eseguono gli interventi edilizi?</i>	17
<i>Che lasso di tempo ho per fruire dei Superbonus?</i>	18
<i>Perché si parla di interventi "trainanti" e interventi "trainati"?</i>	19
Focus AdE - Interventi trainati	20
<i>Quali interventi di risparmio energetico sono agevolati al 110%?</i>	21
Focus AdE - Interventi	23
<i>Come si calcolano i limiti di spesa se in un condominio vengono effettuati più interventi "trainati" e trainanti?</i>	25
Focus AdE - Pluralità di Interventi	26
<i>Come si calcolano i limiti di spesa in caso di condomini con più di 8 unità?</i>	26
Focus AdE - Limiti di spesa e spese detraibili	27
<i>Esistono dei limiti di spesa particolari per gli immobili danneggiati da eventi sismici?</i>	29
<i>Quali requisiti devono avere gli interventi di risparmio energetico per accedere all'Ecobonus potenziato?</i>	30
Focus ENEA - FAQ SuperBonus 110% ottobre 2020	30

Quali sono i requisiti tecnici da rispettare ed i riferimenti normativi?	31
Focus ENEA – FAQ SuperBonus 110% ottobre 2020	33
L'Ecobonus 110% è ammesso in caso di immobili vincolati?	34
Focus AdE - Miglioramento di classe energetica e APE	36
L'Ecobonus 110% è ammesso in caso di interventi di demolizione e ricostruzione?	36
Quali interventi di messa in sicurezza sismica sono agevolati al 110%?	37
Come si applica il limite di spesa in caso di Sismabonus 110%?	38
Focus AdE – Sismabonus acquisti.....	39
Il Superbonus spetta anche per l'installazione di impianti fotovoltaici?	39
Il Superbonus spetta anche per l'installazione delle cd. "colonnine"?	40
Il Superbonus spetta anche per la rimozione delle barriere architettoniche?	41
Per i lavori condominiali è sempre necessario nominare un amministratore?	41
Interventi nei condomini: quali procedure per approvare i lavori? ...	42
È possibile "accollare" l'intera spesa agevolata ad uno o più condomini?	44
È detraibile il compenso extra dovuto all'amministratore?	44
È possibile cedere il credito corrispondente al Superbonus o optare per lo "sconto sul corrispettivo"?	45
Chi può acquistare i crediti fiscali?	45
Quando è il momento migliore per l'impresa per rivolgersi alla banca per la cessione del credito?	46
In che momento esercitare l'opzione per lo sconto o per la cessione?	46
Un credito fiscale derivante da riqualificazione energetica sorto nel 2019 è cedibile a terzi oggi?	47
Come fa l'impresa a cedere il credito a SAL?	47
Quali adempimenti sono necessari per optare per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura"?	48
Come opera la "congruità dei costi" per gli oneri professionali?	49

<i>Focus AdE – Visto di Conformità</i>	<i>50</i>
<i>È possibile optare per cessione e sconto anche per gli altri bonus non potenziati?.....</i>	<i>51</i>
<i>Come si esercita l’opzione?.....</i>	<i>52</i>
<i>Chi effettua l’invio della “Comunicazione” per la cessione o per lo sconto?</i>	<i>53</i>
<i>Come si utilizzano i crediti di imposta corrispondenti ai bonus?</i>	<i>54</i>
<i>Quali sono i codici tributo per l’utilizzo in compensazione dei crediti d’imposta ai fini del Superbonus e degli ulteriori bonus edilizi?.....</i>	<i>55</i>
<i>Focus AdE – Cessione del credito e sconto in fattura</i>	<i>55</i>
<i>Qual è il prezzo di acquisto dei crediti fiscali ceduti?</i>	<i>57</i>
<i>Esistono finanziamenti del circolante per la realizzazione dei lavori?.....</i>	<i>58</i>
<i>Quali tassi d’interesse saranno applicati?.....</i>	<i>59</i>
<i>Quali rating per valutare le imprese?.....</i>	<i>60</i>
<i>Il finanziamento-ponte può essere richiesto anche dal condominio, qualora si optasse per la cessione da parte del beneficiario e non per lo sconto in fattura?.....</i>	<i>60</i>
<i>Una volta completato il SAL, nel caso di sconto in fattura quanto tempo passa per l’accredito in banca?</i>	<i>60</i>
<i>Qual è il ruolo delle piattaforme per la cessione?</i>	<i>61</i>
<i>CHECK-LIST DI SINTESI</i>	<i>62</i>
<i>Focus AdE – Check -list per Visto di conformità</i>	<i>65</i>
<i>TABELLA 1 - I BONUS PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI ..</i>	<i>70</i>
<i>TABELLA 2 - IL SUPERBONUS 110% (ECOBONUS E SISMABONUS) ..</i>	<i>70</i>
<i>TABELLA 3 - QUADRO SINOTTICO DELLE AGEVOLAZIONI ECO-SISMA BONUS ORDINARI.....</i>	<i>71</i>

Allegato: Norme e Provvedimenti

Cosa sono i cd. "Superbonus"?

Con il termine "Superbonus" ci si riferisce al potenziamento delle detrazioni fiscali già esistenti per la riqualificazione energetica "Ecobonus", per la messa in sicurezza sismica "Sismabonus", per l'installazione di impianti fotovoltaici "Bonus Edilizia".

Tale incremento è stato introdotto dall'art. 119 del DL 34/2020 cd. *Decreto Rilancio* emanato dal Governo a sostegno dell'economia a seguito dell'emergenza epidemiologica dovuta al Coronavirus e approvato definitivamente con la legge 77/2020.

Sulla disciplina è intervenuta la legge di Bilancio 2021 (Legge n. 178/2020), che ha apportato diverse novità che riguardano la disciplina della detrazione potenziata.

In particolare, il potenziamento riguarda l'innalzamento sino **al 110%** delle percentuali di detrazione già previste, al ricorrere di alcune condizioni, e solo per le **spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 sino al 30 giugno 2022 con possibilità, per i condomini, di estensione sino al 31 dicembre 2022 nella sola ipotesi in cui al 30 giugno 2022 sia stato realizzato almeno il 60% dell'intervento.**

Al potenziamento delle detrazioni esistenti si affianca anche il rafforzamento degli strumenti della cessione del credito e dello sconto in fattura, introdotti dal *Decreto Rilancio* (cfr. l'art.121) per gli anni 2020, 2021 e prorogati per il 2022 dalla legge di Bilancio 2021 (Legge n. 178/2020)

E' stata, inoltre, recentemente emanata la **CM n.30/E del 22 dicembre 2020**, che, in larga misura, conferma orientamenti già anticipati in via informale dall'Agenzia delle Entrate e che, comunque, non tiene conto delle modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2021.

Chi può fruire dei Superbonus?

I **Bonus potenziati al 110%** vengono **riconosciuti solo a:**

- i **condomini (art. 1123 e ss. CC)**
- le **persone fisiche non esercenti attività di impresa arti o professioni** con riferimento a **interi fabbricati con al massimo 4 unità distintamente accatastate appartenenti ad un unico proprietario o in comproprietà** (per interventi trainati non più di due in caso di *Ecobonus* potenziato al 110%);
- le **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni relativamente ad interventi su

single unità immobiliari a destinazione residenziale (non più di due in caso di *Ecobonus* potenziato al 110%);

- gli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà, ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica **per le spese sostenute sino al 31.12.22** in caso di **Ecobonus** (se al 31 dicembre 2022 sono stati avviati lavori e realizzati per almeno il 60% i bonus potenziati di applicano sino al **30 giugno 2023**);
- **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- **terzo settore** (organizzazioni non lucrative di attività sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale);
- **associazioni e società sportive dilettantistiche** limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Rientrano tra i beneficiari anche le **imprese** con riferimento agli interventi sulle parti comuni di unità immobiliari possedute o detenute all'interno di condomini.

Le imprese possono beneficiare dei Superbonus?

Sì, ma solo nell'ipotesi di unità immobiliari possedute da imprese all'interno di edifici condominiali (intendendosi per tali i fabbricati composti da più unità immobiliari di proprietà di una pluralità di soggetti) **e relativamente ai lavori eseguiti sulle parti comuni degli stessi.**

La **Circolare 24/E/2020** chiarisce inoltre che:

- **nel caso di condomini a prevalente destinazione residenziale** (ovvero con superficie complessiva delle unità immobiliari residenziali superiore al 50%), l'impresa che sostiene le spese per interventi sulle parti comuni può essere ammessa alla detrazione con riferimento a tutte le unità immobiliari possedute, a prescindere dalla destinazione residenziale o non residenziali;
- **nel caso di condomini non a prevalente destinazione residenziale** (ovvero con superficie complessiva delle unità immobiliari residenziali inferiore al 50%), l'impresa che sostiene le spese può essere ammessa alla detrazione solo con

riferimento alle unità immobiliari possedute a destinazione residenziale.

In merito alla possibilità per l'impresa di fruire delle detrazioni da Eco e Sismabonus è utile richiamare le recenti precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione n.34/E/2020** dell'Agenzia delle Entrate.

Con questo documento, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha, finalmente, **ammesso la possibilità di detrarre con Ecobonus e Sismabonus anche le spese per interventi di risparmio energetico o di messa in sicurezza sismica effettuati su:**

- gli immobili "merce" delle imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare
- gli immobili locati a terzi da parte di società immobiliari.

La RM 34/E/2020 supera il precedente orientamento dell'Agenzia delle Entrate che, con le la RM 303/E/2008 e la RM 340/E/2008, aveva escluso, in particolar modo dall'Ecobonus, sia gli immobili "merce" di imprese esercenti attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare che gli immobili (strumentali o abitativi) locati a terzi.

Con la RM 34/E/2020, invece, viene accolta la tesi dell'ANCE che fin dall'introduzione dell'Ecobonus¹, ha sostenuto l'insussistenza dei vincoli posti dall'AdE sui beni merce e sui beni locati, in considerazione del fatto che né la norma istitutiva della detrazione (legge 296/2006), né le relative disposizioni attuative (D.M. 19 febbraio 2007) hanno mai posto alcun limite, in capo ai soggetti titolari di reddito d'impresa, in ordine all'applicabilità del beneficio.

Questo cambio di rotta ammette definitivamente la possibilità per le imprese di costruzione di fruire dei bonus per la riqualificazione energetica e la messa in sicurezza simica nelle percentuali ordinarie per interventi effettuati sui propri immobili, a prescindere dalla qualificazione in bilancio, siano essi "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali".

Diversamente, per i nuovi *Superbonus*, l'accesso alle agevolazioni per le imprese è circoscritto alle sole unità immobiliari (da loro possedute) facenti parte di un edificio condominiale, solo nel caso di interventi sulle parti comuni.

¹ Cfr. ANCE "Nuovo sì all'Ecobonus per interventi su fabbricati locati - Cass. n.29164/2019" - ID n.37705 del 15 novembre 2019 ed "Ecobonus – OK per le società immobiliari su edifici locati – Cass. n.19815/2019" - ID n.36786 del 29 luglio 2019.

È ammesso al Superbonus l'unico proprietario di un intero edificio con più unità?

Con la **Circolare 24/E/2020** l'Agenzia delle Entrate ha precisato che ai fini dell'accesso al Superbonus, l'edificio deve essere costituito in condominio secondo la disciplina "civilistica"².

Tale accezione **esclude**, a differenza di quanto accade per le detrazioni "ordinarie" (es. il cd. Bonus Ristrutturazioni, Ecobonus), **la possibilità di fruire del Superbonus per l'unico proprietario o per i comproprietari dell'intero edificio composto di due o più unità immobiliari accatastate separatamente.**

È necessaria una pluralità di "pieni" proprietari non essendo sufficiente la titolarità di un diritto reale "minore" quale nuda proprietà o usufrutto (cfr. sul punto la **Risoluzione n. 78 del 15 dicembre 2020**).

L'unico caso ammesso è quello di **edifici posseduti da un unico soggetto, per i quali è previsto, per le sole persone fisiche non esercenti attività d'impresa o arti e professioni, di fruire del 110% per interventi eseguiti su interi edifici posseduti in esclusiva o in comproprietà con altre persone fisiche, purché gli stessi siano composti da un massimo di 4 unità immobiliari.**

Agevolati inoltre anche gli edifici interamente posseduti da IACP (o da Enti assimilati), o da questi gestiti per conto del Comune che ne è proprietario (cfr. sul punto, CM 30/E/2020).

Il locatario o il familiare convivente possono fruire del Superbonus?

Sì. Può fruire del Superbonus non solo il **proprietario**, ma anche il **titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile** (usufrutto, uso, abitazione, o superficie), e il **detentore** dell'immobile in qualità di locatario o comodatario, con un regolare contratto ed autorizzato a sostenere le spese agevolate.

Rientrano tra i soggetti beneficiari anche i **familiari e i conviventi di fatto del possessore o detentore** purché conviventi al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese relative ad un immobile, anche diverso dall'abitazione principale, in cui possa esplicarsi la convivenza.

Se è stato stipulato un preliminare di vendita regolarmente registrato ha diritto alla detrazione anche il futuro acquirente.

² Vedi artt. da 1117 a 1139 del codice civile.

Focus AdE - Beneficiari

Risposta n.327

9 settembre 2020

Ammesso il Superbonus a favore del detentore dell'immobile, anche in comodato, purché il contratto sia regolarmente registrato all'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, e che il comodatario abbia il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Negato il Superbonus per la tinteggiatura della facciata

Risposta n.329

10 settembre 2020

Negato il Superbonus per interventi «trainati» e «trainanti» effettuati su unità immobiliari distintamente accatastate in comproprietà fra più soggetti.

In quanto non si configura il "condominio" nel senso civilistico

FAQ AdE

30 settembre 2020

Chi detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato e sostiene le spese, può fruire dell'Ecobonus al 110%, anche se il proprietario dell'immobile ne ha già fruito per interventi trainati su altre 2 unità immobiliari

Risposta n.500

27 ottobre 2020

Ammesso l'Ecobonus potenziato al 110% a favore del condòmino non residente, proprietario di un'unità immobiliare in un condominio su cui verranno effettuati gli interventi. In mancanza di imposta lorda, il condòmino fruisce del bonus tramite lo sconto in fattura o la cessione del credito

Risposta n.596

Risposta n.597

Risposta n.601

Risposta n.602

17 dicembre 2020

Un soggetto fiscalmente non residente che acquisti o possieda una casa su cui intende effettuare interventi agevolati con il Superbonus può accedere alla detrazione in quanto titolare di reddito fondiario. In mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 %, sarà comunque possibile optare per la fruizione del Superbonus in via "indiretta" tramite cessione del credito o sconto sul corrispettivo.

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Può fruire dei *Superbonus* anche il soggetto che possiede solo l'abitazione principale (quindi titolare di solo reddito fondiario, non tassato ai fini Irpef in quanto interamente deducibile). In assenza di imposta lorda da versare, il medesimo soggetto non potrà utilizzare la detrazione, ma potrà comunque optare per la cessione del corrispondente credito d'imposta o per lo sconto in fattura.

CM n.30/E

22 dicembre 2020

In presenza di un condominio, il *Superbonus* si applica se le unità immobiliari di un edificio appartenenti a diversi proprietari sono concesse in locazione o in comodato ad un unico soggetto (detentore).

Diversamente, il beneficio è escluso se l'unico proprietario di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato tutte o alcune delle stesse a più soggetti (detentori). In tale ipotesi, infatti, il condominio non si costituisce, per la presenza di un unico

proprietario di tutte le unità che compongono l'edificio.

CM n.30/E

22 dicembre 2020

I possessori o detentori delle unità immobiliari cd. di lusso (categorie catastali A/1) possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio

In merito agli IACP viene precisato che:

- sono agevolati anche quando sono gli unici proprietari dell'edificio oggetto dei lavori (e quindi anche ove non sussiste un condominio in senso civilistico), o lo gestiscono per conto del Comune che ne è proprietario esclusivo;
- nel caso in cui tali soggetti optino per lo sconto in fattura, alle cessioni di beni e prestazioni di servizi relativi a interventi ammessi al Superbonus, da loro eseguiti non si applica lo split payment, di cui all'art.17ter DPR 633/1972;
- la maggior estensione temporale dell'Ecobonus al 110% per i lavori eseguiti da tali soggetti (che con la proroga prevista dalla legge di Bilancio 2021-legge 178/2020 arriva al 31 dicembre 2022, o al 30 giugno 2023 se al 31 dicembre 2022 i lavori sono stati realizzati per almeno il 60%) opera anche in caso di interventi eseguiti su edifici condominiali, nei quali la prevalenza della proprietà (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai citati Istituti o agli Enti ad essi assimilati.

CM n.30/E

22 dicembre 2020

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Le Onlus possono godere dei Superbonus anche per interventi realizzati su edifici non abitativi. Sempre per tali soggetti, inoltre, non opera il limite di 2 unità immobiliari per fruire dell'Ecobonus potenziato al 110%.

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Possono fruire dei Superbonus anche i soci, gli amministratori o i dipendenti di società semplici agricole per interventi eseguiti su abitazioni rurali a loro assegnate dalla società agricola proprietaria (non sono invece agevolati gli immobili strumentali all'attività agricola).

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Il proprietario di un edificio composto da più unità distintamente accatastate può donare al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, così da costituire un condominio.

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Il Superbonus viene riconosciuto anche nell'ipotesi in cui l'intervento sia affidato ad un'impresa il cui azionista di riferimento, ovvero l'amministratore, sia il proprietario dell'edificio su cui si interviene. In ogni caso, resta fermo il potere di verifica dell'Agenzia delle Entrate in merito ad un utilizzo non corretto della detrazione potenziata al 110%.

Risposta n. 14

7 gennaio 2021

Le parrocchie possono fruire del Superbonus solo se qualificabili come Onlus, organizzazioni di volontariato (Odv) o associazioni di promozione sociale (Aps) iscritte nei registri, in quanto tali soggetti sono espressamente indicati nell'art.119, comma 9, lettera d-bis) del decreto

“Rilancio”, tra quelli che sono ammessi alla detrazione. Se non rientranti nel novero di tali soggetti, gli enti religiosi potranno beneficiare del Superbonus solo per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali, in qualità di condomini.

Per le Onlus, le OdV e le Aps i Superbonus spettano per tutti gli interventi agevolabili, a prescindere dalla categoria catastale e la destinazione d’uso effettiva dell’immobile oggetto degli stessi.

Risposta n. 16

7 gennaio 2021

In caso di interventi di efficienza energetica, chi possiede più abitazioni fruisce direttamente del Superbonus al 110% per 2 unità immobiliari mentre per le altre, se locate, l’agevolazione spetta al locatario che sostiene le spese.

Quali sono i fabbricati agevolati?

I **Bonus potenziati al 110%** si applicano per interventi effettuati su:

- **parti comuni di edifici residenziali in condominio;**
- **parti comuni di edifici residenziali composti da massimo 4 unità e interamente posseduti da persona fisica non esercente attività di impresa, arti o professione, in proprietà esclusiva o in comproprietà con altre persone fisiche;**
- **edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze;**
- **single unità immobiliari residenziali situate all’interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno e **relative pertinenze;**
- **single unità immobiliari residenziali e relative pertinenze possedute** da persone fisiche al di fuori dell’esercizio dell’attività d’impresa, arti o professioni, all’interno di edifici in condominio.

Ai soli fini dell’Ecobonus al 110% per i lavori eseguiti **all’interno delle singole unità** (non anche per il Sismabonus potenziato), vengono **agevolate al massimo 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona fisica** (ferme restando le detrazioni spettanti per le parti comuni degli edifici).

Tale limitazione opera anche nel caso che la persona fisica possieda interamente l’edificio composto al massimo di 4 unità.

Sono **escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9** salvo, per quanto riguarda le A9 - castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - quelle aperte al pubblico³.

I possessori o detentori delle unità immobiliari cd. **di lusso nella categoria catastale A/1, poste all'interno di un condominio** possono, però, fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio⁴.

Cosa si intende per edificio a "prevalente destinazione residenziale" ?

Nell'ambito della disciplina del Superbonus, la prevalente destinazione residenziale di un edificio condominiale si determina quando la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza comprese nel condominio supera il 50% della superficie complessiva dell'edificio.

Tale definizione rileva ai fini sulla ripartizione della detrazione in base alle spese per interventi realizzati sulle parti comuni anche a favore delle unità immobiliari a destinazione non residenziale.

Infatti, nella circolare 24/E/2020 è stato precisato che "in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo delle detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza".

A tal riguardo viene precisato che ai fini del Superbonus gli interventi condominiali effettuati su unità non residenziali possono rientrare nella detrazione solo se l'edificio può considerarsi residenziale nel suo complesso, secondo un principio di "prevalenza".

Tale principio implica che se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza comprese nel condominio sia superiore al 50%, anche il condòmino, proprietario o detentore, dell'unità immobiliare non residenziale potrà beneficiare della detrazione.

Qualora, al contrario, la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia inferiore al 50%, il Superbonus spetterà solo ai possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione.

L'Agenzia delle Entrate, prima nell'ambito dell'incontro "*Telefisco Superbonus 110%*" del 27 ottobre 2020 e poi con la CM 30/E/2020, ha ulteriormente precisato che, ai fini del calcolo della superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza, vanno

³ Cfr. l'Art.80 del DL 104/2020 convertito con modifiche dalla legge 126/2020.

⁴ Cfr. sul punto CM 30/E/2020.

conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali site nell'edificio incluse quelle cd. "di lusso".

Cosa si intende per edificio unifamiliare?

La locuzione "edificio unifamiliare" si riferisce all'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, con uno o più accessi autonomi dall'esterno, destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Un'unità si considera **funzionalmente indipendente** quando è dotata di almeno tre dei seguenti impianti in forma esclusiva: gas, luce, acqua, riscaldamento.

L'accesso autonomo dall'esterno deve essere indipendente, *non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva*⁵.

Cosa si intende per unità immobiliari site in un edificio plurifamiliare?

I Superbonus al 110% spettano anche per interventi realizzati su singole unità residenziali che, sebbene site in edifici plurifamiliari, sono "funzionalmente indipendenti" e con "accesso autonomo dall'esterno".

Tali due requisiti, quindi, devono essere entrambi presenti al fine di individuare le unità immobiliari site in edifici plurifamiliari.

In particolare, l'unità immobiliare si considera "**funzionalmente indipendente**" in presenza di almeno tre dei seguenti impianti in forma esclusiva: gas, luce, acqua, riscaldamento. **L'accesso autonomo** viene definito come accesso indipendente chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di proprietà non esclusiva.

L'edificio plurifamiliare può essere costituito in condominio, ma le singole unità immobiliari dotate di accesso autonomo fruiscono del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che le stesse ne facciano parte.

Focus AdE - Immobili

Risposta n 326

9 settembre 2020

AmMESSO il Superbonus per gli interventi da Eco e Sismabonus effettuati su unità "collabenti", a condizione che, al termine dei

⁵ Cfr. art. 51 comma 3-quater, del DL 104/2020 convertito con modifiche dalla legge 126/2020.

CM n.30/E

22 dicembre 2020

lavori, l'immobile rientri in una delle categorie agevolate (immobile residenziale, diverso da A/1, A/8 o A/9) - cfr. anche [Risposta n.17 del 7 gennaio 2021](#)

In caso di lavori di risparmio energetico deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche richieste e che è situato negli ambienti i cui sono effettuati gli interventi

Risposta n.328

9 settembre 2020

Riconosciuto il Superbonus per un intervento di isolamento termico su una villetta a schiera, anche non abitazione principale, a condizione che questa sia "funzionalmente indipendente" e con "accesso autonomo dall'esterno" e nel rispetto di tutti gli altri requisiti previsti dalla relativa disciplina

Risposta n.524

4 novembre 2020

Ok al Superbonus per il proprietario dell'unità immobiliare sita in un condominio e provvista di entrata indipendente a cui si accede attraverso un percorso pedonale a servizio dei condomini.

Resta fermo che l'unità deve essere anche "funzionalmente indipendente"

Risposta n.538

9 novembre 2020

E' possibile fruire del Super Sismabonus anche nell'ipotesi di interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso in abitativo dell'immobile oggetto dei lavori, purché nel provvedimento amministrativo che li autorizza risulti il cambio di destinazione e sempre che l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio

Risposta n.570

9 dicembre 2020

Per gli immobili ad uso promiscuo (residenziale e B&B) ammessi i Superbonus per il 50% delle spese sostenute

Risposta n.572

9 dicembre 2020

In caso di edifici misti (50% della superficie ad abitazioni e 50% a negozi), l'Ecobonus al 110% può spettare per l'intervento trainante di isolamento termico delle sole superfici delle abitazioni (se incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio) e per gli interventi trainati (sostituzione infissi e schermature solari) eseguiti all'interno delle unità abitative

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Per il calcolo della «prevalente destinazione residenziale» dell'edificio, si considerano anche le abitazioni di lusso

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Gli impianti fognari non rientrano tra quelli (acqua, riscaldamento, energia elettrica, gas) che determinano l'«indipendenza funzionale» (possono quindi essere comuni a più unità)

CM n.30/E

22 dicembre 2020

No ai *Superbonus* per interventi realizzati su immobili non residenziali, anche se posseduti da persone fisiche che non svolgono attività d'impresa, né per quelli eseguiti sugli immobili delle imprese (salvo che per lavori su parti comuni) - cfr. anche

Risposta n.21 dell'8 gennaio 2021

CM n.30/E

22 dicembre 2020

In presenza di tutti i presupposti, si considera "funzionalmente indipendente" anche l'unità immobiliare allacciata ad un sistema di teleriscaldamento che serve anche altre unità immobiliari

In tema di immobili vincolati, la verifica circa il miglioramento della classe energetica va effettuato:

- considerando l'intero edificio, qualora gli interventi trainati siano eseguiti su tutte le unità che lo compongono,
- con riferimento alla singola unità immobiliare, se gli interventi trainati siano realizzati solo su alcune unità che compongono l'edificio. In questa ipotesi, l'asseverazione va predisposta utilizzando la procedura prevista per le unità funzionalmente indipendenti.

CM n.30/E

22 dicembre 2020

La cumulabilità tra i Superbonus e la detrazione Irpef del 19% delle spese sostenute per la manutenzione, protezione o restauro dei beni vincolati (prevista dall'art.15, co.1, lett.g, del TUIR – DPR 917/1986) è ammessa solo in caso di esecuzione di lavori antisismici agevolati con il Sismabonus, anche nella misura potenziata al 110%, mentre è esclusa per interventi energetici ammessi all'Ecobonus.

Con tale premessa, quindi, in relazione agli immobili vincolati:

- per le spese rientranti nel limite massimo ammesso al Sismabonus (96.000 euro per unità immobiliare), è possibile fruire sia della detrazione potenziata al 110%, sia di quella del 19% ridotta alla metà;
- sull'ammontare di spese eccedente il limite ammesso al Superbonus, invece, spetta solo la detrazione del 19% calcolata per intero (e non ridotta alla metà).

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Il Superbonus è riconosciuto anche nell'ipotesi di interventi "trainanti" di isolamento termico che interessano l'involucro dell'edificio, realizzati su uno solo degli edifici che compongono il condominio medesimo a condizione che, per l'edificio oggetto di intervento, siano rispettati i requisiti dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda e del miglioramento di due classi energetiche, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico. Il doppio passaggio di classe è da verificare, mediante gli appositi A.P.E. convenzionali, ante e post, intervento, redatti per i singoli edifici oggetto degli interventi.

In tale ipotesi, il Superbonus per eventuali interventi "trainati" realizzati sulle singole unità immobiliari è riservato ai soli condòmini che possiedono le unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto dell'intervento.

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale è necessario attestare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile su cui si eseguono gli interventi edilizi?

L'applicazione delle agevolazioni/bonus fiscali come anche il 110% sono strettamente correlate alla regolarità urbanistica e edilizia dell'immobile su cui si interviene e ne sono conseguentemente subordinate.

L'articolo **49 D.P.R. 380/2001** (c.d. Testo Unico dell'Edilizia) stabilisce una regola di carattere generale, prevedendo che *"(...) gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti (...)".* Il successivo articolo **50, comma 4, D.P.R. 380/2001** rubricato "Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria", stabilisce che *"(...) il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49 (...)".*

Fatti salvi i casi delle cd. tolleranze di costruzione (2% dalle misure progettuali e le altre casistiche previste ai sensi dell'art.34bis del DPR 380/2001), l'unica procedura che può essere avviata è quella **"dell'accertamento di conformità in sanatoria"** la quale è subordinata a precise condizioni che ne consentono l'applicazione in casi specifici secondo quanto previsto dagli articoli **36 e 37** del DPR 380/2001.

Con il Decreto Legge n.**104/2020**, convertito in **Legge n. 126/2020**, è stato introdotto all'articolo **119 del DL 34/2020 il nuovo comma 13ter** con il quale è stata fornita una risposta alle problematiche derivanti dalla presenza di eventuali difformità all'interno di singole unità immobiliari nell'ambito di edifici plurifamiliari.

Il nuovo comma **13-ter dell'articolo 119 D.L. n. 34/2020** prevede che: *"Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9 -bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi".*

A seguito delle novità introdotte le eventuali difformità edilizie presenti nelle singole unità immobiliari non saranno di ostacolo all'esecuzione degli interventi sulle parti comuni degli edifici agevolabili con il Superbonus 110.

L'obiettivo è di semplificare le asseverazioni da parte dei tecnici preposti alla redazione dello stato legittimo degli edifici plurifamiliari: in questi casi sarà sufficiente attestare la conformità urbanistica ed edilizia delle sole parti comuni degli edifici interessati dagli interventi con esclusione delle verifiche sulle singole unità immobiliari ossia sulle parti di proprietà esclusiva.

Che lasso di tempo ho per fruire dei Superbonus?

È possibile usufruire dei *Superbonus* per le spese sostenute a partire **dal 1° luglio 2020 sino al 30 giugno 2022**, a prescindere dalla data di stipula del contratto e dell'inizio dei lavori, **con possibilità, per i condomini, di estensione sino al 31 dicembre 2022 nella sola ipotesi in cui al 30 giugno 2022 sia stato realizzato almeno il 60% dell'intervento.**

Solo per gli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati, nonché per gli enti aventi le stesse finalità, sono agevolabili **le spese sostenute sino al 31 dicembre 2022** in caso di **Ecobonus** (se al 31 dicembre 2022 sono stati avviati lavori e realizzati per almeno il 60% i bonus potenziati di applicano sino al **30 giugno 2023**). Tale estensione temporale opera anche in caso di interventi eseguiti su edifici condominiali nei quali la prevalenza della proprietà (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai citati Istituti o agli Enti ad essi assimilati⁶.

Tra le spese agevolabili rientrano anche quelle sostenute per il **rilascio di attestazioni, asseverazioni, nonché del visto di conformità**, ove richiesti, oltre a quelle per progettazione e direzione lavori.

Tutti i bonus al 110% sono ripartiti in 5 quote annuali. Tuttavia, per le spese sostenute nel 2022, i bonus sono ripartiti in 4 quote annuali.

Vengono ammessi, in alternativa alla fruizione diretta del beneficio (detrazione suddivisa in 5 o 4 anni), per tutte le detrazioni potenziate, lo "sconto in fattura", e la cessione del credito d'imposta a terzi, ivi comprese le banche e gli altri intermediari finanziari.

⁶ Cfr, sul punto, CM 24/E/2020 e CM 30/E/2020.

Perché si parla di interventi "trainanti" e interventi "trainati"?

I Superbonus al 110% sono riconosciuti per **tre categorie di interventi principali: l'isolamento termico delle superfici, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale** (*interventi già agevolati con l'Ecobonus ordinario*) **e la messa in sicurezza sismica** (*interventi già agevolati con il Sismabonus ordinario*) da effettuarsi su condomini, edifici unifamiliari o unità immobiliari site in edifici plurifamiliari.

Queste tipologie di interventi, detti "trainanti", se effettuati a determinate condizioni, consentono al beneficiario di detrarre le relative spese sostenute nella più alta percentuale del 110% (ove non si opti per lo sconto in fattura o la cessione del credito).

Allo stesso tempo, i suddetti interventi "trainanti" consentono di estendere la maggior aliquota del 110% e la ripartizione della detrazione in 5 anni⁷ anche ad ulteriori lavori, che però devono essere effettuati contestualmente ai primi e per questo sono detti "trainati".

Sono **interventi "trainati"**:

- **tutti gli interventi da Ecobonus previsti** dall'art. 14 DL 63/2013, diversi da quelli "trainanti" ed effettuati contestualmente ad essi;
- **gli interventi per la rimozione delle barriere architettoniche**, art. 16-bis, co.1, lett. e) DPR 917/1986, anche se realizzati a favore di **persone over 65**, purché effettuati congiuntamente all'isolamento termico dell'involucro e alla sostituzione degli impianti di climatizzazione;
- **l'installazione di infrastrutture di ricarica** di veicoli elettrici se effettuati contestualmente all'isolamento termico dell'involucro e alla sostituzione degli impianti di climatizzazione;
- **l'installazione di impianti fotovoltaici con contestuale o successiva installazione di sistemi di accumulo** se effettuati contestualmente all'isolamento termico dell'involucro, alla sostituzione degli impianti di climatizzazione o ai lavori di messa in sicurezza sismica.

Gli interventi "trainati" non fruiscono di per sé del potenziamento, ma se ne giovano solo in quanto effettuati insieme agli interventi principali. In particolare, con la **Circolare 24/E/2020** è stato precisato che **gli interventi "trainati" si considerano effettuati congiuntamente ai "trainanti" se le relative spese sono**

⁷ Cfr. CM 30/E/2020.

sostenute tra la data di inizio e la data di fine dei lavori "trainanti".

A questo riguardo l'Agenzia delle Entrate, prima nell'ambito dell'incontro "Telefisco Superbonus 110%" del 27 ottobre 2020 e poi con la CM 30/E/2020, ha chiarito che se tutti i lavori, trainanti e trainati, sono effettuati da un'unica impresa, la dimostrazione che questi ultimi sono realizzati tra la data di inizio e di fine lavori dei principali, può essere fornita dall'impresa stessa attraverso apposita attestazione.

Focus AdE – Interventi trainati

<i>Telefisco</i> <i>27 ottobre 2020</i> <i>Risposte MISE</i>	Il limite dei 48.000 euro per il fotovoltaico (e altrettanti per i sistemi di accumulo) si riferisce all'intero edificio e non alle singole unità immobiliari
<i>Risposta n.595</i> <i>16 dicembre 2020</i>	AmMESSO il Superbonus per interventi "trainati" realizzati su unità immobiliari facenti parte di un condominio tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, purché tali interventi portino a un miglioramento minimo di 2 classi energetiche oppure, ove non possibile, al conseguimento della classe energetica più alta. Pertanto, se l'edificio, anche se condominiale, è sottoposto ai vincoli del codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi trainanti sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il Superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (es. la sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico.
<i>Risposta n.600</i> <i>17 dicembre 2020</i>	La sostituzione di una caldaia a gasolio adibita al riscaldamento dell'abitazione e alla produzione di acqua calda sanitaria con due impianti: uno scaldabagno a pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria e una termostufa a pellet per il riscaldamento dell'abitazione, è un intervento agevolato con il Superbonus. Infatti, il primo rientra tra gli interventi trainanti, mentre il secondo rientra tra gli interventi di efficientamento energetico ammessi ordinariamente all'ecobonus e, pertanto, può essere considerato un intervento "trainato".
<i>CM n.30/E</i> <i>22 dicembre 2020</i>	In presenza di un'unica impresa che esegue sia i lavori trainanti che quelli trainati, la dimostrazione che questi ultimi sono realizzati tra la data di inizio e di fine lavori dei principali, può essere fornita dall'impresa stessa attraverso apposita attestazione
<i>CM n.30/E</i> <i>22 dicembre 2020</i>	In caso di realizzazione di un intervento trainante di rifacimento del cappotto termico dell'edificio, può essere agevolato come intervento trainato il potenziamento di un impianto fotovoltaico già esistente,

ferma restando l'impossibilità per la quota di impianto potenziato di accedere a qualunque altro beneficio

CM n.30/E

22 dicembre 2020

La sostituzione dei serramenti, come intervento "trainato" ai fini del Superbonus, a cui si aggiunge la sostituzione contestuale delle chiusure oscuranti (ad esempio, tapparelle, persiane, scuri), costituisce un intervento unitario, che consente di accedere alla detrazione potenziata a condizione che vengano effettuati gli interventi "trainanti", che assicurino il miglioramento energetico dell'edificio. In tale ipotesi, quindi, la componente relativa alla sostituzione delle chiusure oscuranti non può essere considerata come un intervento autonomo.

Diversamente, ove l'installazione delle nuove chiusure sia effettuata separatamente dalla sostituzione dei serramenti, è possibile usufruire in modo autonomo dell'Ecobonus ordinario.

Quali interventi di risparmio energetico sono agevolati al 110%?

Per quanto riguarda gli interventi di risparmio energetico che normalmente accedono all'Ecobonus, la **detrazione potenziata al 110%** spetta per gli **interventi**:

- a) **di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, compresi quelli unifamiliari o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari** (cd. «**villetta a schiera**»). Gli interventi di coibentazione del tetto rientrano nella disciplina dei bonus anche in presenza di locali sottotetto non riscaldati.

La detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo di spesa**:

- fino a **50.000** euro per **edifici unifamiliari o per le unità immobiliari** situate **all'interno di edifici plurifamiliari** (cd. «**villetta a schiera**»),
- fino a **40.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in **edifici da 2 a 8 unità** (limite che dovrebbe valere anche per i condomini sino a 4 unità di proprietà esclusiva di persona fisica o in comproprietà),
- fino a **30.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici **con più di 8 unità immobiliari**;

- b) **sulle parti comuni di edifici** per:

- **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microcogenerazione o a collettori solari,
- **allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria⁸.**

La detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo di spesa**:

- **non superiore a 20.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli **edifici fino a 8 unità immobiliari** (limite che dovrebbe valere anche per i condomini sino a 4 unità di proprietà esclusiva di persona fisica o in comproprietà),
- **non superiore a 15.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli **edifici composti da più di otto unità immobiliari**.

In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

c) su **edifici unifamiliari** o su **unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari** (cd. «**villette a schiera**») per:

- **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microcogenerazione o a impianti a collettori solari;
- **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie** a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5, esclusivamente per **le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria**;

⁸ Procedure n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE.

- **allaccio a sistemi di teleriscaldamento** efficiente nei comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate.

La detrazione è calcolata su **un tetto massimo di spesa fino a 30.000 euro**. In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

d) **tutti gli interventi di risparmio energetico** previsti dalla normativa sull'Ecobonus (ad es. acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari), nei limiti di spesa già ammessi⁹, **purché eseguiti congiuntamente ad interventi di:**

- isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate (di cui alla precedente lettera *a*);
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (di cui alle precedenti lettere *b* e *c*).

Focus AdE – Interventi

Risposta n.408

*24 settembre
2020*

Sì al Superbonus per il cappotto esterno che riguarda una sola unità abitativa in un condominio, purché l'intervento interessi l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25 % della superficie disperdente lorda e sia assicurato il miglioramento di almeno 2 classi energetiche (o il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante APE)

Sì al Superbonus agli interventi di isolamento termico sulle pareti interne dell'unità immobiliare come intervento «trainato», purché connesso ad uno degli interventi «trainanti»

Risposta n.455

7 ottobre 2020

Sì al Superbonus per interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio unifamiliare, non adibito ad abitazione principale, con modifica di sagoma rispetto alla precedente, leggera diminuzione volumetrica, miglioramento di più di 2 classi di prestazione energetica e di rischio sismico (nuova definizione di «ristrutturazione edilizia» ex art.3, co.1, lett.d DPR 380/2001) - cfr. anche *Risposta n.17 del 7 gennaio 2021*.

Per gli interventi di «Sismabonus 110%» e per quelli di «Bonus edilizia» opera un unico limite di spesa di 96.000 euro, mentre per gli interventi di «Ecobonus 110%» opera un limite separato, purché le spese siano separatamente contabilizzate

Risposta n.521

No al Superbonus per un intervento di sostituzione della parete

⁹ Cfr. Art.14 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013, e l'art.1, co.344-347, della legge 296/2006.

3 novembre 2020

verticale dell'immobile condominiale costituita da vetrate con una parete isolante, non essendo queste qualificabili come «*superfici opache verticali, orizzontali e inclinate*» quanto piuttosto altri elementi costituenti l'involucro edilizio

Risposta n.523

4 novembre 2020

Sì al Superbonus se gli interventi comportano l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, il limite di spesa va calcolato sulle unità immobiliari iniziali.

Le stufe a legna o a pellet, anche caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati "impianto di riscaldamento". Sarà possibile accedere all'Ecobonus al 110%, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico e che vi sia un salto di due classi energetiche.

Risposta n.538

9 novembre 2020

E' possibile fruire del Super Sismabonus anche nell'ipotesi di interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso in abitativo dell'immobile oggetto dei lavori, purché nel provvedimento amministrativo che li autorizza risulti il cambio di destinazione e sempre che l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio

CM n.30/E

22 dicembre 2020

L'Ecobonus al 110% spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato, nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato

CM n.30/E

22 dicembre 2020

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione agevolabili con Ecobonus o con Sismabonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori

CM n.30/E

22 dicembre 2020

In presenza di immobili vincolati, è agevolabile con l'Ecobonus al 110% l'installazione del cappotto termico interno (come intervento "trainato"), «purché sia certificato il miglioramento energetico»

CM n.30/E

22 dicembre 2020

È agevolata, come intervento trainante, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, anche se a servizio solo di alcune unità immobiliari facenti parte del condominio

CM n.30/E

22 dicembre 2020

In presenza di tutti i presupposti stabiliti dalla norma, sono agevolati con i Superbonus anche gli interventi trainanti eseguiti sulle sole pertinenze (a prescindere dal fatto che gli stessi interessino anche l'edificio residenziale principale)

CM n.30/E

22 dicembre 2020

In caso di lavori trainanti eseguiti su edifici condominiali, possono fruire dei bonus potenziati anche i possessori di sole pertinenze (es. box o cantina)

CM n.30/E

22 dicembre 2020

In assenza di specifiche preclusioni normative, è possibile fruire del Superbonus al 110% anche per la sostituzione della caldaia già precedentemente agevolata con l'Ecobonus "ordinario" (resta

comunque fermo l'eventuale accertamento di un utilizzo distorto dell'agevolazione)

Risposta n. 11
7 gennaio 2021

In caso di intervento di demolizione e ricostruzione con mutamento di sedime ed aumento volumetrico, è ammesso l'Ecobonus al 110% purché, dal titolo amministrativo rilasciato dall'Ente territoriale competente, risulti che l'intervento rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, co.1, lett.d), del DPR 380/2001.

Risposta n.12
7 gennaio 2021

In caso di interventi di ristrutturazione senza demolizione e con ampliamento è possibile detrarre esclusivamente le spese inerenti i lavori sulla parte esistente, poiché l'ampliamento configura "nuova costruzione". Le modifiche apportate alla nozione di "ristrutturazione edilizia" dall'art. 10, comma 1, lett. b, n.2 del DL 76/2020, riguardano solo il caso in cui siano realizzati lavori di demolizione e successiva ricostruzione. In presenza di tutte le altre condizioni, quindi, l'Ecobonus al 110% è ammesso per l'intervento di coibentazione di oltre il 25% della s.d.l. dell'edificio originale e sostituzione del generatore di calore.

Risposta n. 24
8 gennaio 2021

In caso di ristrutturazione con ampliamento (senza demolizione), l'Istante può fruire, con riferimento agli interventi riconducibili all'efficientamento energetico, delle maggiori agevolazioni previste dal Superbonus per le spese sostenute relative alla parte esistente con esclusione, quindi, delle spese riferite all'ampliamento. Con riferimento, invece, all'installazione dell'impianto fotovoltaico il Superbonus spetta sull'intera spesa sostenuta, nei limiti previsti dalla norma, a nulla rilevando che il predetto impianto sia a servizio anche della parte ampliata.

Come si calcolano i limiti di spesa se in un condominio vengono effettuati più interventi "trainati" e "trainanti"?

Come precisato dalla Agenzia delle Entrate con la ***Risoluzione n. 60/E del 28 settembre 2020***, nel caso in cui su un condominio vengano effettuati **più interventi "trainanti" e "trainati", il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione, per ciascun condomino, sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.**

Le spese riferite ai diversi lavori devono essere contabilizzate distintamente nel rispetto degli adempimenti previsti per ciascuna detrazione.

Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili.

Resta fermo che in caso di pluralità di interventi trainati di risparmio energetico vanno sommati i limiti massimi di detrazione previsti per ciascun intervento.

Focus AdE – Pluralità di Interventi

Risposta n.538

9 novembre 2020

È possibile beneficiare del cd. Superbonus e del Bonus facciate se sull'edificio sono realizzati interventi di riduzione del rischio sismico e interventi autonomi sulle facciate. Le spese vanno contabilizzate separatamente

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Se sullo stesso edificio sono effettuati interventi "trainanti" sia da Eco che da *Sismabonus* e ulteriori interventi "trainati", il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi (le spese relative a ciascun intervento vanno contabilizzate separatamente).

Tutti gli interventi agevolati con Ecobonus «ordinario» possono essere «trainati» salvo la riqualificazione energetica globale e gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda. Esclusi inoltre gli interventi di "*Eco e Sismabonus combinati*" riguardanti le parti comuni condominiali (ma tenendo distinte le spese, si può fruire dell'Ecobonus e del Sismabonus separatamente)

Come si calcolano i limiti di spesa in caso di condomini con più di 8 unità?

In caso di interventi da Ecobonus potenziato effettuati su condomini con più di 8 unità immobiliari **il limite di spesa complessivo, ossia riferito all'intero edificio, su cui applicare la detrazione si calcola sommando i diversi limiti previsti per gruppi di unità.**

Ad esempio, in caso di interventi di isolamento termico sugli involucri effettuato su un edificio composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro – cfr. la C.M. 24/E/2020).

Focus AdE – Limiti di spesa e spese detraibili

Risposta n. 499

27 ottobre 2020

AmMESSO l'Ecobonus al 110% per l'isolamento termico del lastrico solare di proprietà esclusiva, come intervento "trainante" di tipo condominiale, anche se le spese sono sostenute per intero dal condòmino proprietario, anche in misura eccedente la propria quota millesimale di proprietà.

In questo caso le fatture relative alle spese sostenute dal condòmino ed i bonifici devono essere intestati al condominio e gli adempimenti per la fruizione del Superbonus possono essere eseguiti sia dall'amministratore che dal proprietario del lastrico solare

Risposta n.538

9 novembre 2020

La determinazione del 30% dell'intervento agevolabile che serve per esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito in relazione a ciascun SAL deve tener conto dell'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento e non dell'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione

Ai fini del calcolo del limite di spesa per interventi condominiali, nel numero delle unità immobiliari vanno considerate anche:

- le pertinenze autonomamente accatastate (es. 5 abitazioni e 3 pertinenze = 8 unità complessive). Tuttavia, le stesse non vanno conteggiate qualora si trovino in edificio diverso da quello oggetto dell'intervento agevolato;
- le abitazioni di lusso, accatastate in A/1 poste all'interno dell'edificio;
- le unità non abitative (es. locale ad uso commerciale), a condizione che l'edificio sia a prevalente destinazione residenziale.

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Nel caso di intervento sull'impianto termico centralizzato concorrono alla determinazione della spesa massima anche le pertinenze non riscaldate

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Rientrano nel *Sismabonus* al 110% anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria (es. il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso), che quindi concorrono al limite massimo dei 96.000 euro

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Non è possibile fruire di altre agevolazioni per le spese eccedenti il "costo massimo unitario" (ossia il costo ritenuto "congruo" in base ai parametri previsti dalla norma) e l'ammontare massimo di spese ammissibili ai Superbonus

CM n.30/E

22 dicembre 2020

La spettanza dei Superbonus va riferita alla situazione ante lavori, per cui:

- in caso di interventi di demolizione e ricostruzione agevolabili

con Ecobonus o con Sismabonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori

- qualora l'intervento sia realizzato su un edificio unifamiliare, il limite massimo di spesa va calcolato in relazione a quest'ultimo anche se, al termine dei lavori, l'immobile sarà frazionato in 2 unità funzionalmente indipendenti
- nel caso di edificio composto da due unità non indipendenti e di proprietà di un unico soggetto, l'accesso ai Superbonus è precluso anche se, alla fine dei lavori, le unità saranno accorpate in un unico edificio unifamiliare (di partenza, infatti, l'immobile non è agevolato, non essendo né un condominio civilistico, né configurandosi come edificio plurifamiliare composto da unità tra loro indipendenti)- cfr. anche [Risposta n.15 del 7 gennaio 2021](#).

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni sono detraibili, nel rispetto di un doppio limite: il tetto di spese ammissibili relativo a ciascun intervento agevolato e quello relativo "alla congruità dei costi" che, per le prestazioni professionali, è stabilito dal DM 17 giugno 2016. Ai fini di quest'ultimo, il rilascio dell'A.P.E. rientra, tra le "attività propedeutiche alla progettazione" indicate dall'art. 7, comma 1, lettere e) e b), del medesimo DM 17 giugno 2016.

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Per la società che possiede immobili in condominio, l'eventuale IVA totalmente indetraibile costituisce una componente del costo e, in quanto tale, può rientrare tra le spese detraibili. Diversamente non è possibile computare tra le spese detraibili l'IVA parzialmente indetraibile per effetto del pro-rata, dato che essa «non può essere considerata come costo afferente le singole operazioni d'acquisto ma è una massa globale (...) che si qualifica come costo generale» .

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Confermati i criteri d'imputazione delle spese agevolabili, in base al principio di cassa (per le persone fisiche), ovvero di competenza (per le imprese), a prescindere data di emissione della fattura.

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Con riguardo alla non completa compilazione del bonifico bancario/postale necessario per il pagamento delle spese agevolate con il Superbonus ai fini dell'effettuazione della ritenuta dell'8% di cui all'art. 25 del DL 78/2010, la detrazione non è disconosciuta se si procede alla ripetizione del pagamento con un nuovo bonifico bancario/postale, in cui siano riportati, in maniera corretta, i dati richiesti necessari a operare la ritenuta. La ripetizione del bonifico non è necessaria se nel predetto documento di spesa non è indicato il numero della fattura, perché tale omissione non pregiudica l'effettuazione della ritenuta.

[Risposta n. 10](#)

In presenza di unità funzionalmente indipendenti, e relative

5 gennaio 2021

pertinenze, facenti parte dello stesso edificio plurifamiliare (villette a schiera sviluppate "in verticale"), i limiti di spesa vanno riferiti a ciascuna unità abitativa indipendente ed alle sue pertinenze (anche se accatastate separatamente). Pertanto, per ogni abitazione autonoma (e relative pertinenze), potranno operare i seguenti limiti di spesa relativi agli interventi agevolati realizzati su ciascuna di esse:

- 50.000 euro per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'unità abitativa;
- 30.000 euro per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione;
- 96.000 euro per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali dell'edificio, ivi compresi quelli da eseguirsi sul "tetto";
- 54.545,45 euro per l'acquisto e la posa in opera di infissi e schermature solari;
- 48.000 euro per l'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo.

Esistono dei limiti di spesa particolari per gli immobili danneggiati da eventi sismici?

Sì, il limite delle spese sostenute sino al 30 giugno 2022 è stato elevato del 50% per gli interventi da Eco e Sismabonus al 110% in favore dei:

- comuni interessati da tutti gli eventi sismici del 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- soggetti colpiti dagli eventi sismici del 24 agosto, del 26 e 30 ottobre 2016, nonché del 6 aprile 2009¹⁰

Questa agevolazione è alternativa al contributo per la ricostruzione, ed è fruibile per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, ma con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive (Cfr. l'Art. 57- bis comma 1, lett. b, del DL 104/2020 convertito con modifiche dalla legge 126/2020).

In linea generale il Sismabonus spetta, per gli eventi sismici verificatisi a decorrere dal 2009, sempre per le spese eccedenti il contributo per la ricostruzione.

¹⁰ Cfr. rispettivamente gli Allegati 1 e 2 al DL 189/2016 convertito dalla legge 229/ 2016, nonché il DL 39/2009 convertito dalla legge 77/2009.

Quali requisiti devono avere gli interventi di risparmio energetico per accedere all'Ecobonus potenziato?

Per accedere alla detrazione gli interventi di risparmio energetico agevolati al 110% devono riguardare immobili già dotati di impianto di climatizzazione invernale e:

- rispettare i requisiti **minimi sulle prestazioni energetiche degli edifici fissati dal DM 6 agosto 2020;**
- assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici, il miglioramento di **almeno 2 classi energetiche**, o il conseguimento della classe energetica più alta **possibile**, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (**A.P.E**) **ante e post intervento**, rilasciato da tecnico abilitato nella forma di dichiarazione **asseverata**;
- **essere effettuati con materiali isolanti rispondenti specifici requisiti tecnici ed ambientali.**

Il Disegno di Legge di Bilancio 2021 dal 1° gennaio 2021 ammette tra gli edifici che accedono alla detrazione potenziata quelli privi di APE perché sprovvisti di copertura e/o uno o più muri perimetrali, purché al termine dell'intervento (che deve ricomprendere anche quello "trainante" di isolamento termico dell'edificio) anche in caso di demolizione e ricostruzione o ricostruzione su sedime esistente, l'edificio raggiunga una classe energetica in fascia A.

Focus ENEA – FAQ SuperBonus 110% ottobre 2020

FAQ n. 4

Immobile dotato di impianto di climatizzazione invernale

Per la fruizione dell'ecobonus, l'immobile oggetto dell'intervento deve essere già dotato di impianto¹¹ di climatizzazione invernale, funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria, presente negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile.

FAQ n. 5

Determinazione della classe energetica dell'immobile e servizi

¹¹ "impianto termico": impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate" (art. 2 D.lgs 192/05)

CFR. anche

Risposta n.571

9 dicembre 2020

energetici da considerare

Il criterio di classificazione energetica da usare è quello previsto dal decreto del MISE del 26 giugno 2015, o il criterio previsto dalla corrispondente norma regionale a condizione che le regioni dichiarino che si ottengano le stesse classificazioni energetiche.

Per l'APE ante e post intervento i servizi energetici da prendere in considerazione per la verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche sono quelli presenti nella situazione ante intervento, sia nel caso degli edifici unifamiliari che per gli edifici composti da più unità immobiliari.

Quali sono i requisiti tecnici da rispettare ed i riferimenti normativi?

Per gli **interventi di isolamento termico delle superfici opache** verticali, orizzontali e inclinate, che per gli interventi trainanti devono interessare più del 25% della superficie disperdente lorda¹² dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia "funzionalmente indipendente", i valori di **trasmissione termica post intervento non devono superare quelli indicati nella Tabella 1** (di seguito riportata) **dell'Allegato E** al decreto MISE del 6 agosto 2020¹³, calcolati secondo la norma UNI EN ISO 6946. Il calcolo della trasmissione delle strutture opache non include il contributo dei ponti termici.

ALLEGATO E: Requisiti degli interventi di isolamento termico		
Tipologia di intervento	Requisiti tecnici di soglia per la tipologia di intervento	
i. Strutture opache orizzontali: isolamento coperture (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 0,20 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 0,19 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$

¹² Per superficie disperdente lorda si intende quella che separa i volumi riscaldati dall'esterno, dal terreno, dai volumi non riscaldati (ad es. vano scale, garage, cantina) (DM 26 giugno 2015 "requisiti minimi").

¹³ Decreto pubblicato sulla G.U. del 5 ottobre 2020

ii. Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 0,28 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 0,25 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
iii. Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 0,26 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$

Inoltre i **materiali isolanti**, devono rispettare i **requisiti contenuti nei Criteri Minimi Ambientali (CAM)** del DM 11 ottobre 2017.

REQUISITI CAM

% di prodotto riciclato e/o recuperato costituente i componenti dei materiali isolanti

	Isolante in forma di pannello	Isolante stipato, a spruzzo/insufflato	Isolante in materassini
Cellulosa		80%	
Lana di vetro	60%	60%	60%
Lana di roccia	15%	15%	15%
Perlite espansa	30%	40%	8%-10%
Fibre in poliestere	60-80%		60 - 80%
Polistirene espanso	dal 10% al 60% in funzione della tecnologia adottata per la produzione	dal 10% al 60% in funzione della tecnologia adottata per la produzione	
Polistirene estruso	dal 5 al 45% in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia adottata per la produzione		
Poliuretano espanso	1-10% in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia adottata per la produzione	1-10% in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia adottata per la produzione	
Agglomerato di Poliuretano	70%	70%	70%
Agglomerati di gomma	60%	60%	60%
Isolante riflettente in alluminio			15%

Focus ENEA – FAQ SuperBonus 110% ottobre 2020

Calcolo delle trasmittanze delle strutture opache

FAQ n. 8

I valori delle trasmittanze in tabella non tengono conto dei ponti termici ma costituiscono il limite del valore medio determinato dividendo la somma dei prodotti delle singole trasmittanze termiche per la loro superficie d'influenza per la superficie complessiva dell'intervento, fermo restando che debbono essere effettuate, comunque, le verifiche previste dal decreto 26/06/2015 "requisiti minimi".

Nota ENEA sui materiali isolanti

Idoneità dei materiali isolanti

L'ENEA ha pubblicato una nota riassuntiva sulle prestazioni dei materiali isolanti, sia marcati CE con le relative norme europee armonizzate di riferimento, sia quelli privi di marcatura CE.

La nota è allegata alla presente Guida .

Nel caso di **interventi sugli impianti** i requisiti tecnici sono riportati negli **allegati A, F (pompe di calore), G (impianti e apparecchi a biomassa) ed H (Collettori solari) al DM 6 agosto 2020**.

In particolare nel caso di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, con **Micro-cogeneratori** la potenza elettrica degli stessi deve essere inferiore a 50kWe.

Relativamente alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a biomassa, prevista per i soli interventi su edifici unifamiliari o su unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti, le **caldaie a biomassa** devono avere prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle, individuata ai sensi del regolamento di cui al DM 7 novembre 2017, n. 186, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 e n. 2015/2043

Nel caso di **interventi trainati**, i requisiti da rispettare per la **sostituzione di finestre comprensive di infissi**, sono riportati in **tabella 1 all'Allegato E al DM 6 agosto 2020**:

Estratto della Tabella 1 all'Allegato E al DM 6 agosto 2020

iv. Sostituzione di finestre comprensive di infissi (calcolo secondo le norme UNI ENISO 10077-1)	Zona climatica A	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 1,75 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 1,67 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 1,30 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 1,00 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$

Mentre per gli interventi di **installazione delle schermature solari**, i requisiti da rispettare sono riportati all'**allegato M al decreto legislativo n. 311/2006**.

L'Ecobonus 110% è ammesso in caso di immobili vincolati?

Se l'edificio è **sottoposto ad almeno uno dei vincoli del «Codice dei beni culturali e del paesaggio», o se gli interventi "trainanti" sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, l'Ecobonus al 110% si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico cd. "trainati", anche in assenza degli interventi**

“trainanti”, fermo restando il **rispetto dei requisiti minimi** e il **miglioramento di almeno due classi energetiche** dell’edificio o delle unità immobiliari, **o in caso di impossibilità, il conseguimento della classe energetica più alta**¹⁴.

A quest’ultimo proposito, nella CM 30/E/2020, l’Agenzia delle Entrate ha precisato che la **verifica circa il miglioramento della classe energetica va effettuato**:

- considerando l’intero edificio, qualora gli interventi trainati siano eseguiti su tutte le unità che lo compongono,
- con riferimento alla singola unità immobiliare, se gli interventi trainati siano realizzati solo su alcune unità che compongono l’edificio. In questa ipotesi, l’asseverazione va predisposta utilizzando la procedura prevista per le unità funzionalmente indipendenti.

In linea generale, tra gli interventi agevolati, è ammessa anche l’installazione del cappotto termico interno nel rispetto di tutti i requisiti previsti nella norma.

Sempre nella CM 30/E/2020, inoltre, l’Agenzia delle Entrate ha affrontato la **cumulabilità tra i Superbonus e la detrazione Irpef del 19% delle spese sostenute per la manutenzione, protezione o restauro dei beni vincolati** (prevista dall’art.15, co.1, lett.g, del TUIR – DPR 917/1986). Sul punto, è stato precisato che la cumulabilità è ammessa solo in caso di esecuzioni di lavori antisismici agevolati con il Sismabonus, anche nella misura potenziata al 110%, mentre è esclusa per interventi energetici ammessi all’Ecobonus.

Con tale premessa, quindi, in relazione agli immobili vincolati:

- per le spese rientranti nel limite massimo ammesso al Sismabonus (96.000 euro per unità immobiliare), è possibile fruire sia della detrazione potenziata al 110%, sia di quella del 19% ridotta alla metà;
- sull’ammontare di spese eccedente il limite ammesso al Superbonus, invece, spetta solo la detrazione del 19% calcolata per intero (e non ridotta alla metà).

¹⁴ Sul punto, si rinvia a quanto precisato nella CM 24/E/2020 (par. 2.2, pag.25) e nella CM 30/E/2020 (par. 3.1.5, 3.1.6 e 3.1.7).

Focus AdE - Miglioramento di classe energetica e APE

CM n.30/E

22 dicembre
2020

In caso di interventi realizzati in un condominio composto da più edifici o in un super condominio aventi un'unica centrale termica, la verifica del miglioramento di due classi energetiche deve essere effettuata rispettivamente sull'intero condominio o sul super condominio tramite A.P.E. convenzionali ante e post intervento. Se in un condominio costituito da più edifici, la sostituzione dell'impianto centralizzato consente il miglioramento di 2 classi energetiche solo per alcuni edifici, oggetto di ulteriori interventi trainanti o trainati, possono accedere al *Superbonus* solo i condòmini che possiedono le unità immobiliari oggetto degli ulteriori interventi. Il doppio passaggio di classe è attestato mediante gli A.P.E. convenzionali ante e post, intervento, redatti per i singoli edifici oggetto degli interventi.

CM n.30/E

22 dicembre
2020

Ai fini del *Superbonus*, se in un condominio vengono effettuati interventi trainanti e trainati, bisogna produrre gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) convenzionali ante e post intervento riferiti all'intero fabbricato, prendendo in considerazione solo i servizi energetici presenti nella situazione ante intervento e considerando nella situazione post intervento tutti gli interventi trainanti e trainati eseguiti congiuntamente. In caso di interventi sull'involucro opaco dell'edificio che accede al *Superbonus*, è necessario acquisire e conservare a cura del beneficiario gli attestati per ogni singola unità immobiliare.

Telefisco 27
ottobre 2020

Risposte MISE

CM n.30/E

22 dicembre 2020

Il salto di 2 classi richiesto per accedere al *Super Ecobonus* non riguarda la singola unità, ma l'edificio in caso di condominio o di edificio unifamiliare.

In caso di *Super Ecobonus* non è richiesta la terzietà tra chi progetta o fa direzione lavori e chi assevera.

L'Ape ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori

L'Ecobonus 110% è ammesso in caso di interventi di demolizione e ricostruzione?

Sì, purché nel rispetto dei requisiti minimi e del miglioramento delle due classi energetiche e purché si tratti di **interventi di demolizione e ricostruzione nei termini della «ristrutturazione edilizia»¹⁵**.

Il **Decreto Legge 76/2020** cd. "semplificazioni", come convertito con la legge **120/2020**, ha modificato ed integrato la definizione della ristrutturazione edilizia contenuta nell'articolo **3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001**, consentendo, in particolare, per gli interventi di

¹⁵ Ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 come modificato dall'art. 10 del Decreto Legge 76/2020 e dalla relativa Legge di conversione 120/2020.

demolizione, che l'immobile in sede di ricostruzione possa presentare, rispetto all'edificio originario, *"modifiche della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico"* nonché *"gli incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana"* (in quest'ultimo caso nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente nazionale o regionale e/o dagli strumenti urbanistici comunali).

Nella Circolare sull'applicazione del Superbonus 110% n.24/E dell' 8 agosto 2020 – successiva all'entrata in vigore del DL 76/2020 – non si è tenuto conto della modifica normativa apportata dal decreto legge 76/2020 in quanto al paragrafo 2 si afferma genericamente che *"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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*.

L'Agenzia delle Entrate, con le Risposte ad interpello n. 446 del 6 ottobre e n. 455 del 7 ottobre 2020, ha richiamato la nuova definizione di ristrutturazione edilizia ma non ha di fatto specificato l'applicazione del Superbonus 110% anche ai casi di demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria.

Più recentemente, con la Risposta ad interpello n.11 del 7 gennaio 2021, la medesima Agenzia ha invece precisato che, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione con mutamento di sedime ed aumento volumetrico, è ammesso l'Ecobonus al 110% purché, dal titolo amministrativo rilasciato dall'Ente territoriale competente, risulti che l'intervento rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, co.1, lett.d), del DPR 380/2001.

Allo stato attuale sarebbe, comunque, opportuno chiarire in via definitiva tale aspetto alla luce anche della recente *Circolare interpretativa fornita dal Ministero delle Infrastrutture e dalla Funzione Pubblica* in merito alla nuova definizione di ristrutturazione edilizia come modificata dall'articolo 10 del DL 76/2020.

Quali interventi di messa in sicurezza sismica sono agevolati al 110%?

La **detrazione** potenziata **al 110%** spetta, sempre per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 sino al **30 giugno 2022**, **con possibilità, per i condomini, di estensione sino al 31 dicembre**

2022 nella sola ipotesi in cui al 30 giugno 2022 sia stato realizzato almeno il 60% dell'intervento.

L'estensione a dicembre 2022 non sembra potersi applicare anche nel caso di *Sismabonus* acquisti al 110% per il quale ai fini dell'accesso al beneficio, rileva la data del rogito che deve avvenire entro il 30 giugno 2022.

Per il ***Sismabonus singole unità, il Sismabonus condomini e Sismabonus acquisti***, la percentuale del 110% spetta negli stessi limiti di spesa già previsti¹⁶, **su edifici in zona 1, 2 e 3** (viene espressamente esclusa la sola zona 4)¹⁷.

Per tali interventi, in caso di **cessione del corrispondente credito** (sempre da *Sismabonus*) **ad un'impresa di assicurazione e contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione Irpef del premio assicurativo è aumentata dall'attuale 19%¹⁸ al 90%.**

La detrazione spetta anche per **l'installazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici** che venga effettuata **congiuntamente a uno degli interventi da *Sismabonus***, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

Come si applica il limite di spesa in caso di Sismabonus 110%?

In caso di *Sismabonus* potenziato gli importi di spesa ammessi sono pari a:

- **96.000 euro**, nel caso di **interventi realizzati su singole unità immobiliari**. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione **va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze** unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;
- **96.000 euro**, nel caso di **acquisto delle "unità immobiliari antisismiche"**;

¹⁶ Si tratta del limite di 96.000 euro per gli interventi che danno diritto al *Sismabonus singole unità* ed al *Sismabonus acquisti*, ed a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio in caso di interventi da *Sismabonus condomini* – cfr. l'art.16, co. 1-bis, 1-quinquies ed 1-septies del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

¹⁷ Cfr. l'art.119, co.4, del D.L. 34/2020 e l'art.16, co. da 1-bis) a 1-septies), del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

¹⁸ Prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917

- **96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio**, per gli **interventi sulle parti comuni** di edifici in **condominio**.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, nell'ambito dell'incontro "Telefisco" che si è tenuto il 27 ottobre 2020, ai fini del calcolo del limite di spesa per gli interventi antisismici condominiali, nel numero delle unità immobiliari vanno considerate anche le pertinenze autonomamente accatastate (es. 5 abitazioni e 3 pertinenze = 8 unità complessive).

Focus AdE – Sismabonus acquisti

Risposta n.325
9 settembre 2020

Ammesso il Superbonus anche in caso di Sismabonus acquisti e confermata la possibilità di optare per lo "sconto in fattura" o per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari. Confermato che lo sconto praticato dal fornitore può essere parziale.

Risposta n. 515
2 novembre 2020

In caso di Sismabonus acquisti, il rogito deve avvenire entro il termine di vigenza del Sismabonus (attualmente, 30 giugno 2022). Per acquisto di casa e pertinenza opera un unico limite di spesa complessivo pari a 96.000 euro. Escluso il Sismabonus acquisti potenziato da parte di titolari di reddito d'impresa.

Risposta n.558
23 novembre 2020

Ammessa la possibilità di fruire del "bonus mobili" anche per il beneficiario di Sismabonus acquisti al 110%.

CM n.30/E
22 dicembre 2020

Ai fini del Sismabonus acquisti al 110% l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori deve essere stipulato entro il 31 dicembre 2021 (ora prorogato al 30 giugno 2022), mentre sono detraibili gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 (in base al principio di cassa), a condizione che il preliminare di acquisto sia stato registrato.

Il Superbonus spetta anche per l'installazione di impianti fotovoltaici?

Sì, purché eseguita **congiuntamente ad uno degli interventi di risparmio energetico o messa in sicurezza antisismica potenziati al 110%**.

L'installazione è agevolata anche se eseguita sulle strutture pertinenziali degli edifici.

In sostanza, la detrazione potenziata al 110% spetta anche per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e accumulatori ad essi integrati connessi alla rete elettrica, fino ad un tetto

massimo di spesa pari a 48.000 euro ciascuno¹⁹, e comunque nel limite di spesa di **2.400 euro per ogni kW di potenza** nominale dell'impianto solare fotovoltaico (*ridotto a 1.600 euro in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica*²⁰).

Va precisato, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, nell'ambito dell'incontro "Telefisco" che si è tenuto il 27 ottobre 2020, che il limite dei 48.000 euro si riferisce all'intero edificio e non alle singole unità immobiliari.

La detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo e non è cumulabile con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale.

Saranno fissati dal Ministero limiti e modalità relativi all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta dagli impianti incentivati col bonus al 110%

Le **stesse disposizioni si applicano anche all'installazione degli impianti fino a 200 kW da parte di "comunità energetiche" rinnovabili** costituite in forma di **enti non commerciali o da parte di condomini** che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del DL n.162/2019, convertito, con modificazioni, dalla legge 8/2020.

In tal caso, la **detrazione al 110% si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW.**

Invece, per la **quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW spetta la detrazione IRPEF del 50%** stabilita dall'articolo 16-bis, co. 1, lett. h, del D.P.R. 917/1986 (installazione di impianti con impiego di fonti di energia rinnovabili), nel **limite massimo di spesa** complessivo di **96.000 euro riferito all'intero impianto.**

Il Superbonus spetta anche per l'installazione delle cd. "colonnine"?

Sì, il Superbonus al 110% spetta anche per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici purché eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di risparmio energetico agevolati con l'Ecobonus potenziato al 110%.

¹⁹ Cfr. Agenzia delle Entrate, Risoluzione n. 60/E del 28 settembre 2020.

²⁰ Di cui, rispettivamente, alle lettere d, e ed f del co.1, dell'art.3, del DPR 380/2001.

Tale intervento, spetta entro i seguenti limiti di spesa:

- 2.000 euro per gli edifici unifamiliari o singole unità indipendenti in edifici plurifamiliari,
- 1.500 euro per edifici plurifamiliari o condomini per un massimo di 8 colonnine,
- 1.200 euro per edifici plurifamiliari o condomini per un numero di colonnine superiore a 8.

I limiti valgono per una sola colonnina ad unità immobiliare.

Il Superbonus spetta anche per la rimozione delle barriere architettoniche?

Sì, gli interventi per la rimozione delle barriere architettoniche, art. 16-bis, co.1, lett. e) DPR 917/1986, anche se realizzati a favore di **persone over 65**, sono agevolati con la percentuale del 110%, purché effettuati congiuntamente agli interventi trainanti di isolamento termico dell'involucro e di sostituzione degli impianti di climatizzazione.

Per i lavori condominiali è sempre necessario nominare un amministratore?

Gli edifici condominiali sono i fabbricati costituiti dalla coesistenza di proprietà esclusive, anche con diverse destinazioni d'uso (es. appartamento, box, cantina, locali non residenziali) e proprietà comuni. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale (quando le porzioni di piano si trovano l'una sull'altra) che in senso orizzontale (proprietà singole in sequenza, es. villette a schiera) purché in tal caso vi siano parti comuni.

Affinché un "condominio" possa considerarsi "esistente" non è necessario un apposito atto costitutivo ma esso si costituisce "di fatto".

La nomina dell'amministratore è obbligatoria quando i condomini sono più di 8.

Il regolamento di condominio è obbligatorio quando i condomini sono più di 10.

Per beneficiare del Superbonus, in assenza di un amministratore e della costituzione formale del condominio, non è necessario chiedere un codice fiscale ma è possibile utilizzare quello del proprietario/condomino incaricato di effettuare gli adempimenti.

Interventi nei condomini: quali procedure per approvare i lavori?

Il Condominio che intende far eseguire lavori che hanno carattere straordinario, come quelli descritti nei paragrafi precedenti, dovrà, anche in funzione della tipologia di interventi, convocare una o più **assemblee straordinarie** (necessarie per approvare i lavori, affidare gli incarichi ai professionisti, selezionare l'impresa appaltatrice e stipulare il relativo contratto di appalto, approvare il piano di riparto della spesa ecc.).

Di norma è l'amministratore a provvedere alla convocazione (anche su sollecitazione degli stessi condomini) ma possono farlo direttamente anche i condomini (almeno due), che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

L'amministratore ha facoltà di fissare **più riunioni consecutive**, in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea che dovrà essere validamente costituita anche per le successive riunioni. In alternativa, si potrà convocare un'unica assemblea con all'ordine del giorno tutti o parte degli adempimenti da svolgere. Tale assemblea una volta "avviata" potrà essere sospesa e ripresa in altro giorno. In tal modo sarà possibile evitare il ripetersi delle formalità per ogni assemblea (prima e seconda convocazione, ecc.).

Nell'ipotesi di piccoli condomini ove non vi sia né un amministratore né un regolamento di condominio l'organo assembleare deve ritenersi sussistere ugualmente in quanto organo naturale e strutturale deputato ad esprimere la volontà collettiva.

Nella **tabella seguente il prospetto esemplificativo** di una procedura di approvazione di lavori condominiali.

Avviso di convocazione assemblea straordinaria (data, ora, luogo, odg) Contenuti odg (a titolo meramente esemplificativo) • Individuazione lavori da eseguire. • Valutazione delle offerte economiche. • Mandato all'amministratore ad eseguire eventuali adempimenti correlati alle decisioni assunte. • Procedura di selezione dei professionisti con valutazione costi proposti.	☐
--	--------------------------

• <i>Affidamenti degli incarichi ai professionisti (direttore lavori, responsabile sicurezza, progettista, collaudatore ecc.)</i> • <i>Esame degli elaborati relativi alla valutazione sismica/efficienza energetica e autorizzazione a compiere i successivi adempimenti (necessari sia per affidare l'esecuzione dei lavori, sia per effettuare le procedure edilizie)</i> • <i>Approvazione dei capitolati e computi metrici.</i> • <i>Procedura di selezione dell'impresa appaltatrice.</i> • <i>Sottoscrizione contratto di appalto (con delega all'amministratore alla predisposizione del contratto con espressa indicazione delle forme di pagamento che il condominio intende utilizzare)</i> • <i>Approvazione piano di riparto della spesa.</i>	
Svolgimento di una o più assemblee straordinarie scandite dalle seguenti operazioni: 1. nomina presidente e segretario e controlli preliminari; 2. discussione ed esame punti all'odg; 3. votazione e chiusura del verbale con relativa sottoscrizione.	☐

Per la **validità delle delibere** assunte dall'assemblea occorre che questa sia validamente costituita e che vi siano poi le maggioranze previste per l'approvazione.

Per semplificare l'adozione delle delibere di approvazione degli interventi, l'articolo 119 comma 9-bis, ha previsto, solo per gli interventi ricompresi nel Superbonus 110%, un criterio unico per il calcolo della maggioranza per approvare i lavori (non è chiaro se il medesimo criterio valga anche per il quorum costitutivo per l'assemblea di prima convocazione che, secondo le indicazioni del codice civile, corrisponde in tal caso alla maggioranza dei partecipanti che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio. La delibera che approva i lavori è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (50%+1) e almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi).

Con la stessa maggioranza "semplificata" l'assemblea di condominio ha la possibilità di deliberare anche in ordine alla scelta dell'opzione di pagamento se tramite cessione del credito o sconto in fattura.

Nell'ipotesi del condominio composto di due soli proprietari si ritiene sia necessaria l'unanimità.

Le delibere assunte nel rispetto della maggioranza prevista dal codice civile sono obbligatorie per tutti i condomini, compresi quelli assenti o quelli dissenzienti (articolo 1137, comma 1 Codice civile).

Le assemblee di condominio, come previsto dall'articolo 66 delle disp. att. Cod. civ. (come recentemente modificato e integrato) possono svolgersi anche mediante l'utilizzo di **"piattaforme" di videoconferenza**.

In pratica l'assemblea potrà essere svolta mediante partecipazione esclusivamente tramite piattaforma, ovvero in presenza o in forma mista.

Nel caso di utilizzo esclusivo della modalità video conferenza l'amministratore dovrà ottenere il preventivo consenso della maggioranza dei condomini. Nel caso di svolgimento in forma mista sarà comunque sempre opportuno che i condomini favorevoli a collegarsi telematicamente manifestino espressamente il proprio consenso.

È possibile "accollare" l'intera spesa agevolata ad uno o più condomini?

Sì è possibile per i singoli condòmini l'accollo della spesa se approvato dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti e per 1/3 del valore dell'edificio.

È detraibile il compenso extra dovuto all'amministratore?

In occasione dell'approvazione di lavori di manutenzione e ristrutturazione delle parti comuni del condominio l'amministratore potrà richiedere un compenso aggiuntivo per l'attività straordinaria da effettuare. In tal caso sarà opportuno che, nel contratto di mandato con l'amministratore, sia stato già predeterminato il parametro di calcolo (in misura fissa o in percentuale, in genere +/- 2% rispetto all'importo dell'appalto). In assenza di una tale previsione, trattandosi di un compenso extra, sarà, necessario che l'assemblea lo approvi espressamente, ad esempio, in occasione della seduta in cui vengono deliberati i lavori.

Pur svolgendo l'amministratore un'attività strettamente correlata allo svolgimento dei lavori, il relativo compenso non rientra, tuttavia, tra le spese che possono essere detratte dai condòmini²¹.

²¹ Cfr. CM 30/E/2020.

È possibile cedere il credito corrispondente al Superbonus o optare per lo "sconto sul corrispettivo"?

Sì. La detrazione può essere utilizzata, direttamente, in dichiarazione dei redditi a scomputo delle imposte suddividendo il beneficio in 5 quote annuali. Ma è anche possibile optare:

- per la **cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
- per il cd. **"sconto sul corrispettivo"** ovvero per ricevere dal fornitore degli interventi uno sconto sul corrispettivo per un importo che, al massimo, può esser pari al corrispettivo stesso, e che il fornitore recupererà ricevendo un credito di imposta di importo pari alla detrazione spettante, cedibile ad altri soggetti inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Con la **Circolare 24/E/2020** dell'Agenzia delle Entrate è stato chiarito che in caso di interventi condominiali non è necessario che l'intero condominio opti per l'una o l'altra soluzione, poiché ciascun condomino potrà scegliere se optare per la detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Allo stesso modo, il singolo beneficiario potrà scegliere di fruire di alcune rate in detrazione e cedere le restanti.

Resta fermo che la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso.

Chi può acquistare i crediti fiscali?

Una delle misure più importanti di tutto l'impianto normativo del Superbonus è certamente l'allargamento della platea dei possibili cessionari dei crediti.

Praticamente, chiunque abbia capienza fiscale per detrarre i crediti può acquistare i bonus. Nello specifico, il DL Rilancio e la circolare 24/E hanno permesso il coinvolgimento dei seguenti soggetti:

- fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società, enti);
- istituti di credito e intermediari finanziari (banche, assicurazioni, soggetti extrabancari come Poste Italiane).

Questo allargamento ha permesso, non solo di aumentare il numero dei cessionari, ma soprattutto di permettere l'ingresso di quelli che

saranno i protagonisti del mercato delle cessioni, ovvero gli istituti finanziari, con un netto abbassamento dei costi richiesti per lo sconto dei crediti fiscali.

Si ricorda, infatti, che banche e simili, erano esclusi ex lege dalla precedente normativa.

Quando è il momento migliore per l'impresa per rivolgersi alla banca per la cessione del credito?

L'impresa, una volta sviluppato un progetto d'intervento, si deve rivolgere alla banca per condividerlo.

La banca procede alla verifica della fattibilità dell'operazione attraverso apposite piattaforme che valutano gli elementi oggettivi e soggettivi previsti dalla norma per poter usufruire dei superbonus (esempio, che l'immobile sia a destinazione residenziale, che il soggetto beneficiario sia uno di quelli previsti dalla legge, ecc.).

In caso di risposta affermativa, banca e soggetto cedente (impresa, condominio, privato proprietario) firmano un contratto di cessione condizionato, che si perfeziona nel momento in cui il credito è disponibile sul cassetto fiscale del soggetto cedente.

In che momento esercitare l'opzione per lo sconto o per la cessione?

Secondo quanto precisato anche dal recente **Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n.283847 dell'8 agosto 2020²²**, è possibile optare per cessione e sconto sia a fine lavori che ad ogni stato di avanzamento lavori (SAL) in relazione alla singola fattura emessa.

In caso di interventi agevolati con Superbonus, però i SAL non possono essere più di 2 per ogni intervento e ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento.

Gli istituti di credito si stanno orientando verso il modello 30-30-40: 30% al primo SAL, 30% al secondo SAL, 40% per il saldo finale.

L'opzione può essere esercitata anche per le rate residue non fruite delle detrazioni inerenti spese sostenute nel 2020, 2021 e nel 2022.

²² Il Provvedimento n.283847 dell'8 agosto 2020 è stato modificato dal Provvedimento n. 326047 del 12 ottobre 2020 che ha approvato le *specifiche tecniche* per la predisposizione e la trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate del modello per la comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura

(Es. Chi ha sostenuto la spesa nel 2020 può fruire di 2 rate nella dichiarazione dei redditi, cedendo il credito delle restanti).

Un credito fiscale derivante da riqualificazione energetica sorto nel 2019 è cedibile a terzi oggi?

In linea generale, l'opzione per la cessione del credito d'imposta corrispondente ai bonus o per lo "sconto in fattura" riguarda le spese sostenute nel periodo previsto dall'art. 121 del DL 34/2020 (annualità 2020, 2021 e 2022) per gli interventi agevolati, a prescindere dall'inizio dei lavori (CM 24/E/2020).

Pertanto, anche per lavori iniziati nel 2019 e pagati nel suddetto periodo temporale, si può scegliere di cedere il credito d'imposta, anziché fruire della detrazione. Inoltre, l'opzione per tali forme alternative di utilizzo dei bonus può essere esercitata anche per le rate residue di detrazione non fruite, ma sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020, 2021 e 2022.

Quindi, qualora l'intervento sia iniziato e già in parte pagato nel 2019 (e la prima rata di detrazione già utilizzata in sede di 730/2020, relativo ai redditi 2019), ma le spese siano sostenute anche nel 2020-2021, limitatamente alle rate di detrazione relative a queste ultime annualità, si può optare per la cessione del corrispondente credito d'imposta (in tale ipotesi, l'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile). Diversamente, se le spese sono state già interamente sostenute nel 2019 (o comunque prima del 1° gennaio 2020), non è possibile cedere le rate di detrazione rimanenti.

Come fa l'impresa a cedere il credito a SAL?

L'iter che l'impresa deve seguire per cedere il credito a SAL prevede, una volta effettuato il 30% dell'intervento, l'emissione del SAL e la sua approvazione da parte del Direttore dei Lavori.

A questo punto, l'impresa emette fattura, per il 100% dell'importo dei lavori, con la formula dello sconto in fattura (in questo modo il beneficiario dell'intervento non dovrà farsi carico di nessuna spesa) e il tecnico assevera il lavoro (certificando anche la congruità dei costi) e il professionista emette il visto di conformità.

Il beneficiario (l'amministratore di condominio o un condomino delegato) o il soggetto che ha emesso il visto di conformità, comunica all'Agenzia delle Entrate l'opzione dello sconto e quest'ultima, al decimo giorno del mese successivo rispetto a quello in cui è avvenuta la comunicazione, rende visibile sul cassetto fiscale dell'impresa l'importo del credito d'imposta (pari al 110%). A questo punto il

credito è certo, liquido ed esigibile e può essere ceduto alla banca; quest'ultima effettua il bonifico per il valore del credito, detratto delle spese dell'operazione di anticipazione (in genere pari a 10 punti percentuali del valore del credito ceduto).

Quali adempimenti sono necessari per optare per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura"?

Per quanto riguarda i Superbonus, il riconoscimento delle opzioni cessione o sconto è subordinato ai seguenti adempimenti:

1. sia per gli interventi di Ecobonus 110% che per quelli da Sismabonus 110%, è necessario ottenere l'**asseverazione** da parte di tecnici abilitati. In particolare,

a) per gli **interventi di Ecobonus 110%**, l'**asseverazione** deve attestare:

- il **rispetto dei requisiti minimi previsti**
- la **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Una copia dell'asseverazione viene altresì trasmessa esclusivamente per via telematica all'ENEA secondo quanto stabilito dal *DM MISE "asseverazioni" del 3 agosto 2020*. Dopo la trasmissione, l'Enea invia al tecnico la ricevuta di trasmissione con il **codice univoco identificativo** attribuito dal sistema;

b) per gli **interventi di Sismabonus 110%**, l'**asseverazione** già obbligatoria (DM Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n.58/2017 come modificato dal *DM del MIT del 6 agosto 2020*) è rilasciata dai 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, che dovranno **attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati**.

Le asseverazioni dei professionisti possono essere rilasciate:

- **al termine dei lavori**
- **per ogni SAL** (stato di avanzamento dei lavori)

I SAL non possono essere più di 2 per ogni intervento e **ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento**.

Per **attestare la congruità delle spese** si fa riferimento, secondo quanto stabilito dal *DM del MISE "requisiti ecobonus" del 6 agosto 2020*, ai prezzi regionali, ai «prezzi informativi dell'edilizia» DEI,

all'analisi analitica del tecnico, ove i suddetti prezzari non riportino gli interventi oggetto di asseverazione, anche avvalendosi dell'allegato I del DM «massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore ai sensi dell'allegato A».

Va ricordato che le spese sostenute per il rilascio delle citate attestazioni ed asseverazioni, nonché del visto di conformità rientrano tra quelle agevolabili.

Le **attestazioni/asseverazioni non veritiere** comportano:

- la decadenza dalle agevolazioni in capo al beneficiario
- sanzioni pecuniarie (tra 2.000 e 15.000 euro) in capo ai professionisti.

Per i medesimi professionisti, inoltre, è previsto l'obbligo di stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni/asseverazioni rilasciate e, comunque, non inferiore a 500.000 euro.

2. il beneficiario del bonus deve richiedere il **visto di conformità** dei dati della documentazione che **attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione** potenziata. Il visto è rilasciato da specifici soggetti autorizzati²³.

In particolare, **solo per gli interventi potenziati da Sismabonus**, chi **rilascia il visto di conformità deve anche verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni** dei professionisti incaricati;

3. i **dati relativi all'opzione** devono essere **comunicati, anche tramite i soggetti che hanno rilasciato il visto di conformità, esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate** secondo quanto stabilito dai Provvedimenti n. 283847 dell'8 agosto 2020 e n. 326047 del 12 ottobre 2020.

Come opera la "congruità dei costi" per gli oneri professionali?

Tale aspetto viene affrontato nell'Allegato A, punto 13.1, lett.c, del D.M. 6 agosto 2020 (cd. "D.M. requisiti"), laddove viene stabilito che sono ammessi all'*Ecobonus* al 110% gli oneri per le prestazioni professionali connessi alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, nonché per

²³ Commercialisti, ragionieri e periti commerciali, consulenti del lavoro, periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria, Caf.

l'asseverazione, secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art.24, co.8, del D.Lgs. n.50/2016.

Sul punto è intervenuto anche il "*DL Ristori*" il quale ha previsto, in favore dei professionisti che eseguono le prestazioni nell'ambito dei lavori agevolati, che nella fase di pagamento dei corrispettivi occorre rispettare le disposizioni dell'art.13-*bis* della legge 247/2012 in materia di equo compenso²⁴.

Focus AdE – Visto di Conformità

CM n.30/E
22 dicembre
2020

Tra i soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità di cui all'art. 119, comma 11 del Decreto Rilancio 34/2020 convertito legge 77/2020 rientrano:

- i professionisti iscritti nell'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili o nell'albo dei consulenti del lavoro, anche sprovvisti di partita IVA in quanto non esercenti in proprio, ma dipendenti di società di servizi abilitate alla trasmissione telematica delle dichiarazioni e delle comunicazioni;
- entrambe le tipologie di CAF (CAF dipendenti e CAF impresa). Tenuto conto che l'attività in questione è svolta al di fuori degli adempimenti dichiarativi, i CAF impresa e i CAF dipendenti possono prestare assistenza a tutti i contribuenti, a prescindere dalla circostanza che questi ultimi producono reddito d'impresa o reddito di lavoro dipendente.

CM n.30/E
22 dicembre
2020

Il soggetto che appone il visto di conformità non ricade nell'obbligo di stipula della polizza assicurativa, con massimale non inferiore a 500.000 euro, previsto in via specifica dall'art.119, co.14, del DL 34/2020 (convertito nella legge 77/2020) per i soli tecnici abilitati al rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni concernenti i requisiti necessari per l'accesso ai *Superbonus*. Difatti, i soggetti abilitati a prestare assistenza fiscale e ad apporre il visto di conformità sono tenuti a stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, ai sensi degli artt. 6 e 22 del decreto 164/1999, che impone un massimale adeguato al numero degli assistiti e dei visti di conformità rilasciati e comunque non inferiore a 3.000.000 euro. Coloro che sono già in possesso di idonea copertura assicurativa per i rischi professionali possono anche utilizzare tale polizza inserendo una autonoma copertura assicurativa che preveda un massimale dedicato esclusivamente all'assistenza fiscale, almeno di importo pari a quello stabilito dalla norma.

CM n.30/E

In caso di rilascio infedele del visto di conformità, si applica la sanzione

²⁴ Cfr. l'art.17-*ter* del D.L. 137/2020 convertito, con modificazioni, nella legge 176/2020.

22 dicembre 2020 amministrativa da 258 a 2.582 euro (art.39, D.Lgs. 241/1997). A ciò si aggiunge tutto l'impianto sanzionatorio previsto nell'ambito del visto di conformità, quale ad esempio la sospensione della facoltà di rilasciarlo per un periodo da uno a tre anni, in caso di violazioni ripetute o particolarmente gravi.

CM n.30/E
22 dicembre 2020 Per il rilascio del visto di conformità, anche per ciò che concerne l'attività di verifica a ciò finalizzata, i CAF possono avvalersi di professionisti o di società di servizi (con capitale posseduto a maggioranza assoluta dalle associazioni o organizzazioni costitutive del CAF o comunque dai soggetti di cui all'art.11, co.1, decreto 164/1999), purché le medesime attività siano svolte sotto il diretto controllo e responsabilità del CAF stesso. In tal caso, la fattura può essere emessa dal soggetto di cui si è avvalso il CAF e dovrà riportare, oltre ai dati del soggetto emittente, l'informazione che il servizio è reso ai sensi dell'art.11 del decreto 164/1999, per visto di conformità apposto dal Responsabile dell'assistenza fiscale (nome, cognome e codice fiscale) del CAF (denominazione e codice fiscale e numero di iscrizione all'albo CAF) sul modello di comunicazione dell'opzione di cui all'articolo 119, co.11, del DL 34/2020 (convertito nella legge 77/2020).

CM n.30/E
22 dicembre 2020 Il CAF che rilascia il visto di conformità per l'opzione per la cessione del credito d'imposta o per lo sconto in fattura relativamente ad interventi trainati eseguiti dai singoli condòmini, se diverso da quello che appone il visto riferito agli interventi condominiali trainanti, è tenuto ad acquisire anche la documentazione connessa ai lavori trainanti, visto che questi costituiscono il presupposto per l'accesso alla maggiore percentuale di agevolazione.

È possibile optare per cessione e sconto anche per gli altri bonus non potenziati?

Il cd. Decreto Rilancio ha esteso la possibilità di optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a tutti i soggetti incluse la banche e gli intermediari con facoltà di successiva cessione.

Tale possibilità si applica **alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021** relative agli interventi di:

- **recupero del patrimonio edilizio residenziale** (*Bonus Edilizia*), ed in particolare, quelli di **manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni condominiali** e quelli di **manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità**
- **efficienza energetica** che accedono all'**Ecobonus "ordinario"**
- **messa in sicurezza sismica** che accedono al **Sismabonus** (*compreso il cd "Sismabonus acquisti"*)

- **recupero o restauro della facciata esterna** degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (cd *Bonus facciate*) di cui all'art. 1, commi 219 e 220, della legge 160/2019
- installazione di **impianti solari fotovoltaici** di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. h) DPR 917/1986
- **installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013 convertito con modifiche nella legge 90/2013

Come si esercita l'opzione?

L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi sulle singole unità che per gli interventi condominiali è comunicata in via telematica all'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modello **«Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica»** approvato dal Provvedimento n.283847 dell'Ade dell'8 agosto 2020, successivamente modificato dal Provvedimento n. 326047 del 12 ottobre 2020, che ha definito le specifiche tecniche per la predisposizione e la trasmissione del modello stesso.

L'invio può avvenire:

- a partire **dal 15 ottobre 2020**
- entro il **16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese**
- entro il **16 marzo dell'anno di scadenza del termine per presentare la dichiarazione dei redditi**, in caso di esercizio dell'opzione **per le rate residue non fruite**

in particolare, per gli **interventi da Ecobonus al 110%**, la **«comunicazione» va inviata dopo il 5° giorno successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione.**

L'ENEA trasmette all'Agenzia delle entrate i dati sintetici delle asseverazioni. Sulla base dei dati ricevuti l'Agenzia delle entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella «comunicazione», pena il relativo scarto.

Dopo l'invio della «comunicazione» l'Agenzia delle Entrate rilascia, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico o lo scarto, con l'indicazione delle motivazioni.

La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che l'ha trasmessa, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

Per gli **interventi eseguiti sulle parti comuni** degli edifici, il **condomino beneficiario** della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, **comunica tempestivamente all'amministratore del condominio/o al condomino incaricato l'avvenuta cessione del credito** e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario.

A sua volta l'amministratore del condominio o i condomino incaricato comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della «comunicazione».

Chi effettua l'invio della "Comunicazione" per la cessione o per lo sconto?

Con riferimento agli **interventi eseguiti sulle parti comuni** degli edifici che danno diritto al Superbonus, la «comunicazione» per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo, può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:

- a) **dal soggetto che rilascia il visto di conformità** (solo da tale soggetto nei casi di cui l'opzione è esercitata per le rate residue non fruite delle detrazioni).
- b) **dall'amministratore del condominio**, direttamente oppure avvalendosi di un **intermediario**. Se non sussiste l'obbligo di nominare l'amministratore e i condòmini non vi abbiano provveduto, la «comunicazione» è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato.

In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni.

Con riferimento agli **interventi eseguiti sulle unità immobiliari** la «comunicazione» per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo è inviata esclusivamente **dal soggetto che rilascia il visto di conformità**.

Come si utilizzano i crediti di imposta corrispondenti ai bonus?

Tecnicamente, la cessione dei crediti avviene attraverso lo spostamento del credito dal «cassetto fiscale» del beneficiario/cedente a quello del cessionario/acquirente, che deve accettarlo formalmente con le funzionalità telematiche nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in cui la cessione avvenga dal beneficiario al fornitore si parla di "cessione in conto pagamento". Nel caso, invece, di sconto in fattura praticato dall'impresa non vi sarà concreta cessione di un credito, in quanto questo sorgerà direttamente in capo all'impresa. In questo caso la cessione avverrà tra l'impresa e il cessionario, a fronte del pagamento di tali crediti.

Occorre ricordare che, ai fini dell'iscrizione del credito nel «cassetto fiscale» del beneficiario è necessario avere il visto di conformità, che verifica la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Una volta perfezionata la cessione, con accettazione del credito da parte del cessionario, i crediti d'imposta acquistati sono **utilizzati in compensazione tramite F24 con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione** a decorrere dal giorno **10 del mese successivo alla corretta ricezione della «comunicazione»**, e comunque **non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese**.

Cessionari e fornitori devono confermare l'esercizio dell'opzione esclusivamente con le funzionalità nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Non si applicano **né il limite massimo di 700 mila euro dei crediti di imposta e dei contributi compensabili** (elevati dal DL Rilancio per il 2020 a un milione di euro²⁵), **né il divieto di compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, di ammontare superiore a 1.500 euro**.

Oltre all'utilizzo in compensazione, è **ammessa, sempre a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della «comunicazione»**, **l'ulteriore cessione dei crediti d'imposta acquisti** ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari. Tale comunicazione avviene sempre ad opera del soggetto cedente tramite l'area riservata del sito a seguito della conferma dell'opzione.

²⁵ Cfr. art. 147 del DL Rilancio (DL 34/2020).

Quali sono i codici tributo per l'utilizzo in compensazione dei crediti d'imposta ai fini del Superbonus e degli ulteriori bonus edilizi?

I codici tributo per l'utilizzo in compensazione, tramite modello F24, dei crediti relativi alle detrazioni cedute e agli sconti praticati ai sensi dell'art. 121 del DL "Rilancio" sono stati istituiti con la **Risoluzione 83 del 28 dicembre 2020** e sono i seguenti:

- "6921" denominato "SUPERBONUS art. 119 DL n. 34/2020 - utilizzo in compensazione credito per cessione o sconto - art. 121 DL n. 34/2020";
- "6922" denominato "ECOBONUS art. 14 DL n. 63/2013 e IMPIANTI FOTOVOLTAICI art. 16-bis, comma 1, lett. h), del TUIR - utilizzo in compensazione credito per cessione o sconto - art. 121 DL n. 34/2020";
- "6923" denominato "SISMABONUS art. 16 DL n. 63/2013 - utilizzo in compensazione credito per cessione o sconto - art. 121 DL n. 34/2020";
- "6924" denominato "COLONNINE RICARICA art. 16-ter DL n. 63/2013 - utilizzo in compensazione credito per cessione o sconto - art. 121 DL n. 34/2020";
- "6925" denominato "BONUS FACCIATE art. 1, commi 219 e 220, legge n. 160/2019 - utilizzo in compensazione credito per cessione o sconto - art. 121 DL n. 34/2020";
- "6926" denominato "RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO art. 16-bis, comma 1, lett. a) e b), del TUIR - utilizzo in compensazione credito per cessione o sconto - art. 121 DL n. 34/2020".

In sede di compilazione del modello di pagamento F24, i codici tributo sono esposti nella sezione "Erario", in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a credito compensati", ovvero, nei casi in cui il contribuente debba procedere al riversamento del credito compensato, nella colonna "importi a debito versati".

Focus AdE – Cessione del credito e sconto in fattura

CM n.30/E
22 dicembre
2020

Il condòmino "moroso", che non ha versato al condominio le quote di spesa a lui imputabili relative agli interventi agevolabili con il *Superbonus*, non può cedere il credito d'imposta a soggetti terzi, diversi dai fornitori e, di conseguenza, l'amministratore non deve comunicare all'Agenzia delle Entrate la

	relativa opzione ²⁶ . In tal caso, infatti, il condòmino non ha maturato il diritto alla detrazione, non avendo sostenuto la propria quota di spesa ²⁷ .
CM n.30/E 22 dicembre 2020	Ai fini del Superbonus, la cessione del credito non subisce le limitazioni previste, secondo la disciplina previgente, dalle C.M. n.11/E/2018 e n.17/E/2018 in relazione ai bonus spettanti nella misura ordinaria, ed è quindi consentita nei confronti di "altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari", senza la necessità di verificare il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione.
CM n.30/E 22 dicembre 2020	Confermata la possibilità di optare per la cessione del credito nell'ipotesi di esecuzione di interventi agevolati con la detrazione IRPEF del 50% (cd. bonus ristrutturazioni) e con il bonus facciate. Sono ammessi la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura anche per la detrazione del 50% riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari site in fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione dell'immobile.
CM n.30/E 22 dicembre 2020	In caso di sconto in fattura su parti comuni condominiali è opportuno che la fattura stessa sia intestata al condominio e non frazionata tra i vari condomini. Il bonus viene, poi, riconosciuto ad ogni singolo condòmino in base alla ripartizione delle spese fatturate al condominio secondo la suddivisione millesimale dell'edificio, o in base ai criteri individuati dall'assemblea condominiale.
CM n.30/E 22 dicembre 2020	Anche la cessione e lo sconto in fattura riferiti a detrazioni diverse dal Superbonus, ma comunque previste dall'art.121 del DL Rilancio (Ecobonus, Sismabonus, bonus per gli impianti fotovoltaici e per le colonnine di ricarica di veicoli elettrici, Bonus Facciate e Bonus Ristrutturazioni), possono avvenire per stati di avanzamento dei lavori - SAL. In tal caso, è confermato che solo ai fini del Superbonus, gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascun SAL deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.
CM n.30/E	Se un soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia delle Entrate viene rilevato che il beneficiario originario non

²⁶ Si ricorda che l'amministratore di condominio deve comunicare all'Agenzia delle Entrate le cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni esclusivamente per un ammontare proporzionato al rapporto tra quanto versato da ciascun condòmino entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento della spesa e quanto dovuto dal condòmino stesso.

²⁷ Al riguardo, si rileva che l'ipotesi affrontata dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. 30/E/2020 presuppone il pagamento delle spese relative ai lavori, in conseguenza del quale è poi possibile optare per la cessione del credito a soggetti terzi, diversi dall'impresa che ha eseguito i lavori agevolati. Non viene, invece, affrontata la fattispecie relativa alla totale cessione del credito (o allo sconto in fattura) nei confronti dei soggetti fornitori o dell'impresa esecutrice degli interventi, con riferimento alla quale il condòmino, non dovendo pagare alcuna spesa, non può essere considerato "moroso".

22 dicembre
2020

aveva diritto alla detrazione, il cessionario che ha acquistato il credito in "buona fede" non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta.

Il "concorso in violazione" fra il beneficiario dei bonus potenziati ed i propri fornitori o cessionari del credito opera a seguito della concreta dimostrazione da parte dell'Amministrazione finanziaria, in base ai criteri generali in materia sanzionatoria (art.9, co.1, del d.lgs. 472/1997).

In particolare, è richiesto l'accertamento del "contributo" di ciascun concorrente alla realizzazione della violazione (cfr. anche C.M. n.180/E/1998 ed i 4 parametri per l'individuazione del "concorso nella violazione": 1. una pluralità di soggetti agenti; 2. la realizzazione di una fattispecie di reato; 3. il contributo di ciascun concorrente alla realizzazione del reato; 4. l'elemento soggettivo).

CM n.30/E
22 dicembre
2020

In relazione alle opzioni per la cessione del credito ed allo sconto in fattura relative ai bonus edilizi diversi dal Superbonus non è necessario produrre ulteriori attestazioni rispetto a quelle previste dalle rispettive specifiche discipline, con la precisazione che, ai fini dell'Ecobonus, occorre rispettare in ogni caso i massimali di costo previsti per ciascuna tipologia di intervento, ai sensi dell'Allegato A, punto 13 del D.M. 6 agosto 2020.

Qual è il prezzo di acquisto dei crediti fiscali ceduti?

Non c'è un prezzo unico di acquisto dei crediti. La legge prevede che il costo degli interventi sia maggiorato di 10 punti percentuali (da qui il 110%), proprio per remunerare l'attesa di cinque anni per la loro completa fruizione. Per il legislatore, quindi, il 10% dovrebbe rappresentare un "equo compenso" per l'acquirente, che sarebbe stimolato ad acquistare "a 100", ovvero garantendo l'importo della fattura.

Generalmente tutte banche stanno uniformando le proprie offerte su quel prezzo di acquisto.

Alcune (Intesa Sanpaolo e Unicredit) garantiscono un prezzo di acquisto di 102 ai privati, e a 100 se a cedere sono le imprese esecutrici.

Altri soggetti potranno offrire prezzi più convenienti, accontentandosi di una remunerazione inferiore.

Nella tabella sono schematizzate le caratteristiche delle diverse offerte delle Banche con cui l'Associazione sta, al momento, avendo rapporti.

CARATTERISTICHE OPERAZIONE CESSIONE CREDITO FISCALE								
	Banca Intesa Sanpaolo (*)	Credit Agricole (*)	Unicredit (**)	MPS (*)	Banca Sella	Banco BPM (**)	Poste Italiane (**)	Banca Reale
Prezzo acquisto credito Superbonus 110% da imprese (5 anni)	100	100	100	101	100	100	104	100
Prezzo acquisto crediti Superbonus 110% da privati e condomini (5 anni)	102	-	102	103	102			102
Prezzo acquisto crediti diversi da Superbonus 110% da privati e condomini a 10 anni (in % valore nominale del credito)	80%	78%	80%	80%	80%			80%
Possibilità di cessione a SAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Visto di conformità	Deloitte	Deloitte	Libero (PwC fa una due diligence documentale)	Ernst & Young	Ernst & Young	KPMG	Team System	KPMG
Visto incluso nel prezzo di acquisto credito fiscale	SI	NO	NO	NO	NO	-	-	NO
Asseveratore	Libertà di scelta	Libertà di scelta	Libertà di scelta. C'è lista operatori benevisi. PwC fa due diligence nel caso in cui si richiede il finanziamento-ponte	Preferenza per asseveratori di fiducia nel caso di finanziamento-ponte	Libertà di scelta. C'è lista operatori benevisi. KPMG fa due diligence nel caso in cui si sceglie asseveratore fuori lista	-	-	Libertà di scelta. C'è lista operatori benevisi. KPMG fa due diligence nel caso in cui si sceglie asseveratore fuori lista
Spese asseverazione a carico cliente cedente	SI							
Finanziamento-Ponte	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI

(*) Accordo già sottoscritto

(**) Accordo in via di sottoscrizione

Esistono finanziamenti del circolante per la realizzazione dei lavori?

A fronte della possibilità di essere pagate con la cessione dei crediti o praticando lo sconto in fattura pari all'intero corrispettivo, le imprese hanno bisogno della liquidità necessaria per acquistare i fattori della produzione necessari agli interventi da realizzare.

Per questa esigenza, le banche hanno a disposizione strumenti tradizionali (scoperto di conto corrente, sconto fatture, ecc.) aperti fino alla maturazione dei crediti fiscali (i c.d. finanziamenti "ponte"). Una volta ceduti i crediti maturati dall'impresa si avrà la restituzione dell'anticipazione.

E', quindi, lo stesso credito fiscale a garantire l'anticipazione richiesta dall'impresa, riducendo il rischio per la banca e accorciando l'esposizione finanziaria a carico dell'impresa.

La banca naturalmente, effettuerà una normale istruttoria creditizia per determinare l'affidabilità dell'impresa affidataria.

Alcuni istituti di credito stanno attivando il Fondo PMI, presso il Mediocredito Centrale, per contenere il rischio di controparte dell'impresa e abbassare il tasso d'interesse.

Generalmente, i prestiti collegati alla cessione dei crediti si attestano tra il 50 e il 70% del totale dei costi (LTC). Ciò significa che a fronte di un determinato costo dell'intervento, le banche metteranno a disposizione, come anticipazione, una quota pari al 50-70% di tale importo.

Alcune banche erogheranno i finanziamenti con la modalità revolving, ovvero prevedendo un finanziamento per ciascuna fase dei lavori (ad esempio per ogni SAL). Altre banche saranno disposte ad accreditare l'intero importo finanziato in un'unica soluzione, prevedendo i rimborsi in tre tranches (2 SAL + saldo finale).

Nella tabelle, le caratteristiche dei finanziamenti-ponte alle imprese e ai privati.

LE CARATTERISTICHE DEL FINANZIAMENTO-PONTE

		Banca Intesa Sanpaolo (*)	Credit Agricole (*)	Unicredit (**)	Banca Sella	Banca Reale	Banca MPS (*)
Imprese	Tasso interesse	Valore massimo Max 7,0%	No massimale	Max 6,4%	Max 5,4%	Max 7,0%	Max 5,5%
	Metodologia di calcolo	A seconda del rating	A seconda del rating	A seconda del rating	A seconda del rating	A seconda del rating	A seconda del rating
	Spese collegate	Comm. Disponib. Fondi (max 0,5% trim.)	Comm. Disponib. Fondi (max 0,5% trim.)	NO	0,3%	Spese istruttoria 1.500 euro	NO
	Fondo PMI	SI	SI (al momento, indiretto tramite confidi)	SI	-	-	SI
	Durata	6 mesi derogabile in base alle caratteristiche del cantier	18 mesi	18 mesi	-	17 mesi	18 mesi
	LTC	50% revolving	50% revolving	60% revolving	40% revolving	70% revolving	50% revolving
	C/C dedicato	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Privati/con dominio	Tasso d'interesse	Valore massimo Max 2,0%	Max	Max 2,75%	Max 5,40%	Max 5%	-
	Spese collegate	1% dell'importo finanziato come spese istruttoria+compenso per estinzione anticipata	-	Non dichiarato	0,3%	1% dell'importo finanziato come spese istruttoria	-
	Durata	fino a 24 mesi	-	fino a 18 mesi	-	-	-
	LTC	fino al 100%	-	fino al 100%	60.000 per abitazione; max 600.000 euro per condominio; 75.000 euro per i privati	fino al 100%	fino al 100%

(*) Accordo già sottoscritto

(**) Accordo in via di sottoscrizione

Quali tassi d'interesse saranno applicati?

Il tasso d'interesse dipenderà dalla rischiosità dell'impresa: alcune banche stanno definendo tassi massimi per le imprese, che potranno essere ridotti a seconda della rischiosità di controparte (rating finanziario) e dalla presenza della garanzia pubblica del Fondo PMI (fino al 30/06/2021, la garanzia è gratuita e l'accesso avviene senza la valutazione del rating da parte del Fondo). La presenza della garanzia pubblica facilita l'accesso al credito delle imprese e abbatta i costi d'interesse.

Quali rating per valutare le imprese?

La banca valuta il rating finanziario (analisi degli ultimi 2 bilanci e della Centrale Rischio, al fine di controllare se ci sono delle segnalazioni di sofferenze) dell'impresa, al fine di classificare l'impresa e determinare un tasso di interesse sul rimborso del finanziamento.

Alcune banche hanno manifestato l'intenzione di effettuare anche un rating qualitativo (coerenza tra fatturato degli ultimi 2 anni e portafoglio ordini, il possesso di certificazioni – ISO/UNI, SOA), e le referenze relative a lavori già realizzati nel campo della messa in sicurezza sismica e dell'efficientamento energetico). La ragione di tale ulteriore valutazione risiede nella verifica della capacità realizzativa da parte dell'impresa. Le banche, infatti, temono che l'impresa non riesca a portare avanti le lavorazioni, rendendo difficile la formazione dei crediti e la loro successiva cessione.

Il finanziamento-ponte può essere richiesto anche dal condominio, qualora si optasse per la cessione da parte del beneficiario e non per lo sconto in fattura?

Sì, in questo caso, la banca erogherà il prestito al condominio e, in caso di mancato pagamento, si rifarà sul singolo condomino; se l'escussione non andrà a buon fine, qualunque condomino potrà essere chiamato a saldare il debito residuo.

Considerato il minor accantonamento che la banca deve effettuare, i finanziamenti al condominio nella maggior parte dei casi prevedono un prezzo inferiore ai 10 punti percentuali (come detto in precedenza, le offerte delle banche si stanno posizionando tutte a 102).

Una volta completato il SAL, nel caso di sconto in fattura quanto tempo passa per l'accredito in banca?

Il SAL deve essere approvato dal Direttore Lavori. Una volta ricevuto il SAL firmato, l'impresa emette la fattura praticando uno sconto del 100% e il tecnico redige l'asseverazione (comprensiva dell'analisi della congruità dei costi). A questo punto, il beneficiario (amministratore del condominio o soggetto da questi delegato), o il soggetto che ha emesso il visto di conformità, comunica all'Agenzia delle Entrate lo sconto e vedrà valorizzato il proprio cassetto fiscale (al 110% del valore nominale). Il 10° giorno del mese successivo alla comunicazione il credito sarà iscritto nel cassetto fiscale dell'impresa. In quel momento sarà possibile il trasferimento al cassetto fiscale della banca (cessione del credito). L'impresa riceverà bonifico (generalmente entro 5 giorni) al netto dei costi di cessione (mediamente 10 punti percentuali, quindi riconoscendo il 100% della fattura).

Qual è il ruolo delle piattaforme per la cessione?

Una Piattaforma per la cessione dei crediti è uno strumento che raccoglie tutte le informazioni necessarie alla verifica dei presupposti che danno origine alle detrazioni d'imposta.

Si tratta di strumenti informatici su cui i soggetti beneficiari (proprietari/imprese esecutrici) caricano i propri progetti di investimento al fine di presentarli ai potenziali cessionari (principalmente, banche).

L'inserimento dei documenti sulle piattaforme avviene in modo guidato, al fine di semplificare la raccolta di informazioni.

Le piattaforme effettuano un pre-screening rapido per capire se l'intervento di efficientamento energetico o messa in sicurezza sismica possiede i presupposti per usufruire del Superbonus, e che consente di sottoscrivere contratti di cessione con le banche.

Le Piattaforme compiono tutti gli adempimenti/comunicazioni richiesti dall'Agenzia delle Entrate ai fini dell'emissione del Visto di conformità

Consentono, infine, di archiviare la documentazione di base per eventuali futuri controlli da parte di Enea e Agenzia delle Entrate.

CHECK-LIST DI SINTESI

STUDIO DI FATTIBILITÀ	• Acquisizione della visura catastale • Reperimento delle ricevute di versamento IMU • Rilievo dello stato attuale del fabbricato/unità immobiliari, confronto con il progetto originario • Verifica dello stato legittimo degli immobili (limitatamente alle parti comuni qualora si tratti edifici plurifamiliari) • Ripristino stato dei luoghi in caso di abuso non sanabile • Acquisizione informazioni sulla struttura dell'edificio (Sisma)
PROGETTAZIONE INTERVENTO	• APE ante intervento intero edificio (ECO) • Progettazione interventi di riqualificazione energetica e/o messa in sicurezza sismica che accedono al Superbonus • APE post intervento intero edificio (ECO) • Classificazione sismica della costruzione (ante e post operam) • Computo metrico estimativo, determinazione dei costi ammissibili e verifica della congruità dei prezzi
APPROVAZIONE INTERVENTO	• Approvazione lavori tramite delibera assembleare in caso di lavori condominiali • Presentazione pratica edilizia (in funzione del titolo abilitativo necessario per la tipologia di intervento) • Sottoscrizione del contratto di appalto

ESECUZIONE LAVORI	• Presentazione pratica edilizia • Relazione tecnica di progetto di cui all'art. 8, comma1, dlgs 192/2005 e successive modificazioni (ECOBONUS) • Deposito del progetto degli interventi strutturali al competente ufficio (secondo le modalità fissate dalla Regione), anche al fine dell'autorizzazione sismica (SISMABONUS) • Deposito presso lo sportello unico competente dell'asseverazione della classificazione sismica della costruzione precedente e successiva all'intervento (SISMABONUS) • Avvio lavori/esecuzione intervento
EMISSIONE DEI SAL DOCUMENTAZIONE	• Asseverazione requisiti tecnici e della congruità dei costi e, solo per ECOBONUS ricevuta di trasmissione all'Enea • Polizza RC del tecnico sottoscrittore dell'asseverazione e

	dell'attestazione • Autocertificazione attestante che il SAL si riferisce ad almeno il 30% dell'intervento previsto e che non è stato superato il limite di 2 SAL • Copia/e della/e ricevuta/e di trasmissione della/e Comunicazione/i di opzione di cessione/sconto all'Agenzia delle entrate riguardante/i precedenti SAL (se presenti) • Attestato di prestazione energetica (APE) ante e post intervento • Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore
<i>FINE LAVORI DOCUMENTAZIONE</i>	• Scheda descrittiva con ricevuta di trasmissione all'Enea (ECOBONUS) • (APE) ante e post intervento (ECOBONUS) • APE, a conclusione dei lavori, per le singole unità immobiliari se è cambiata la classe energetica (d.lgs 192/05 art. 6) (ECOBONUS) • Attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista a inizio lavori, dal direttore dei lavori a fine lavori o a SAL, e dal collaudatore ove previsto (SISMABONUS) • Asseverazione dei requisiti tecnici e congruità dei costi (PER ECO E SISMA) + ricevuta di trasmissione all'Enea (SOLO PER ECOBONUS) • Polizza RC del tecnico sottoscrittore dell'asseverazione • Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore
UTILIZZO DIRETTO DELLA DETRAZIONE	• Detrazione dalle imposte sul reddito, da ripartire in 5 quote annuali e da utilizzare nella dichiarazione dei redditi (730 o Modello Redditi) relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa (dichiarazione da presentare nell'anno successivo)
CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA O "SCONTO IN FATTURA"	• Acquisizione dell'asseverazione dei requisiti tecnici, dell'attestazione sulla congruità delle spese sostenute. Per gli interventi da Ecobonus invio dell'asseverazione all'ENEA che rilascia la ricevuta di trasmissione con il codice univoco identificativo attribuito dal sistema • Acquisizione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta • Invio telematico all'Agenzia delle Entrate, a partire dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, da parte

	dell'amministratore di condominio o del soggetto che rilascia il visto di conformità della "comunicazione" di esercizio dell'opzione per la cessione/sconto in fattura. In caso di interventi da Ecobonus, l'invio fa effettuato a partire dal 5° giorno lavorativo successivo al rilascio della ricevuta dell'Enea • Rilascio da parte dell'Agenzia delle Entrate di una ricevuta che attesta la presa in carico o lo scarto, entro 5 giorni dall'invio della «comunicazione» • Messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate, a partire dal g. 10 del mese successivo all'invio della comunicazione, del credito d'imposta nel cassetto fiscale del cessionario, e del cedente • Accettazione, sempre con modalità telematiche, del credito d'imposta da parte del cessionario o del fornitore che ha praticato lo sconto • Utilizzo del credito d'imposta riconosciuto e accettato da parte del cessionario o del fornitore: ○ in compensazione tramite modello F24 in 5 quote annuali costanti, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della «comunicazione» e non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese ○ tramite cessione del medesimo credito d'imposta ad altri soggetti comprese banche ed intermediari finanziari, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della «comunicazione»
--	---

<i>Focus AdE – Check -list per Visto di conformità</i> CM 30/E DEL 22 DICEMBRE 2020	
Tipologia presupposti	Documenti e dichiarazioni sostitutive
Soggetti – Condomini, per parti comuni di edifici residenziali (se non residenziali nel complesso solo ai possessori di unità immobiliari residenziali) – Persone fisiche, per unità immobiliari residenziali (esclusi categorie A1, A8, A9) • Proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) • Conduttore a titolo di locazione, anche finanziaria • Comodatario • Familiare convivente • Erede • Socio cooperativa a proprietà indivisa indivisa • Coniuge assegnatario dell’immobile a seguito di separazione • Futuro acquirente – IACP o assimilati, per immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica – Cooperativa di abitazione a proprietà indivisa, per immobili posseduti e assegnati ai soci – ONLUS – Organizzazione di volontariato – Associazione di promozione sociale – ASD o SSD, per immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi – Comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini, per impianti solari fotovoltaici dalle stesse gestiti	Titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio, a seconda dei casi – Dichiarazione sostitutiva di proprietà dell’immobile o visura catastale – Contratto di locazione registrato, dichiarazione di consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario – Contratto di comodato registrato, dichiarazione di consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario – Certificato stato di famiglia o dichiarazione sostitutiva del familiare convivente o componente unione di fatto o componente unione civile di convivenza con il proprietario dell’immobile dalla data di inizio lavori o dal momento del sostenimento delle spese, se antecedente – Copia della dichiarazione di successione e dichiarazione sostitutiva attestante la detenzione materiale e diretta dell’immobile – Verbale del CDA della cooperativa di accettazione della domanda di assegnazione – Sentenza di separazione – Contratto preliminare di acquisto registrato con immissione in possesso – Documentazione idonea a dimostrare l’iscrizione nei registri previsti per ODV, APS, ASD e SSD o dichiarazione sostitutiva – Documentazione idonea a dimostrare la natura di IACP o di ente aventi le stesse finalità sociali
Condomini – Condominio	A seconda del condominio – Copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di

- Condominio minimo	ripartizione delle spese o certificazione dell'amministratore di condominio - Delibera assembleare dei condomini, dichiarazione sostitutiva attestante la natura dei lavori eseguiti e i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio minimo
Altre condizioni soggettive - Possesso di redditi imponibili in Italia - Destinazione dell'unità immobiliare (persone fisiche) - Limitazione a due unità immobiliari (persone fisiche) - ASD e SSD	- Dichiarazione sostitutiva del possesso di redditi imponibili in Italia - Dichiarazione sostitutiva che l'immobile oggetto di intervento non è un bene strumentale, merce o patrimoniale, - Dichiarazione sostitutiva che il Superbonus è richiesto per un massimo di due unità immobiliari - Dichiarazione sostitutiva che il Superbonus limitato ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi
Aspetti contabili - Documenti di spesa - Strumenti di pagamento - Sostenimento della spesa nel periodo agevolato secondo i criteri • di cassa (persone fisiche, enti non commerciali) • di competenza (imprese, società, enti commerciali) - Cessione del credito corrispondente alla detrazione - Sconto in fattura (contributo corrispondente alla detrazione, anticipato dal fornitore sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto) - Rispetto dell'importo massimo delle spese agevolabili	A seconda dei casi - Fatture, ricevute fiscali o altra idonea documentazione se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza del d.P.R. n. 633 del 1972, da cui risulti la distinta contabilizzazione delle spese relative ai diversi interventi svolti - Bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che versa e il codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma, per l'importo del corrispettivo non oggetto di sconto in fattura o cessione del credito. Possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa, per i quali vale comunque il principio dell'utilizzo di mezzi tracciabili - Documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario

	(ad esempio, per pagamenti relativi ad oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori) – Certificazione dell'amministratore di condominio – Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa, per i quali vale comunque il principio dell'utilizzo di mezzi tracciabili – Documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad esempio, per pagamenti relativi ad oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori) – Certificazione dell'amministratore di condominio – Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore
Abilitazioni amministrative	– Abilitazioni amministrative dalle quali si evinca la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori, a seconda dei casi Comunicazione Inizio Lavori (CIL), Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), con ricevuta di deposito – Dichiarazione sostitutiva in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili e che i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente – Ricevuta di spedizione della

	comunicazione preventiva inizio lavori all'ASL di competenza
Superbonus antisismico art. 119 Interventi trainanti - Interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1- bis a 1-septies dell'articolo 16 del DL n. 63/2013 su parti comuni, su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti (c. 4) Interventi trainati - Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici (c. 4-bis) - Installazione di impianti solari fotovoltaici (c. 5) - Sistemi di accumulo integrati (c. 6)	Asseverazioni e attestazioni tecniche - Asseverazione dei requisiti tecnici con attestazione della congruità delle spese sostenute rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori - Ricevuta di deposito presso lo sportello unico - Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali - Polizza RC del tecnico asseveratore con massimale adeguato agli importi degli interventi oggetto dell'asseverazione - Attestazione dell'impresa che ha effettuato i lavori di esecuzione dell'intervento trainato tra l'inizio e la fine del lavoro trainante - Relazione tecnica di cui all'art. 3, comma 2, del DM del 28 febbraio 2017 con ricevuta di deposito - In presenza di soli interventi trainati acquisire la documentazione attinente gli interventi trainanti se il visto di conformità è stato apposto da un altro CAF o professionista abilitato
Superbonus efficientamento energetico art. 119 Interventi trainanti - Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (c. 1, lett. a) - su parti comuni - su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti - Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (c. 1, lett. b, c) - su parti comuni - su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti Interventi trainati - Efficientamento energetico ex art. 14 del DL n. 63/2013 (c. 2)	Asseverazioni e attestazioni tecniche - Asseverazione dei requisiti tecnici con attestazione della congruità delle spese sostenute rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori - Ricevuta di trasmissione all'Enea - Scheda descrittiva con ricevuta di trasmissione all'Enea - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ante intervento - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) post intervento - Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali - Polizza RC del tecnico asseveratore, con massimale adeguato agli importi

- Installazione di impianti solari fotovoltaici (c. 5) - Sistemi di accumulo integrati (c. 6) - Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (c. 8)	degli interventi oggetto dell'asseverazione - Attestazione dell'impresa che ha effettuati i lavori di esecuzione dell'intervento trainato tra l'inizio e la fine del lavoro trainante In presenza di soli interventi trainati(1) acquisire la documentazione attinente gli interventi trainanti se il visto di conformità è stato apposto da un altro CAF o professionista abilitato <i>1. salvo che l'edificio sia sottoposto ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali</i>
--	---

TABELLA 1 - I BONUS PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	DETRAZIONE	VINCOLI DI MIGLIORAMENTO	MASSIMALE SPESE SOSTENUTE (in euro)	SOGGETTI BENEFICIARI	FINALE	ANNI DI FRUIZIONE	DETRAZIONE CEDIBILE	SCONTO IN FATTURA
Super Ecobonus	110%	Miglioramento di due classi energetiche dell'edificio	50.000+trainati 40.000+trainati 30.000+trainati	Soggetti Irpef; condomini	30/06/2022 (*)	5	X	X
Super Sismabonus	110%	Miglioramento della sicurezza statica dell'edificio	96.000+trainati	Soggetti Irpef; condomini	30/06/2022 (*)	5	X	X
Ecobonus ordinario	65% 70% 75%	Intervento sul 25% della superficie Conseguimento performance di cui al DM Mise 2015	60.000 40.000 40.000	Imprese; soggetti Irpef; condomini	31/12/2021	10	X	X
Sismabonus ordinario	50% 70-75% 80-85%	nessuna classe di miglioramento statico 1 classe di miglioramento statico 2 classi di miglioramento statico	96.000	Imprese; soggetti Irpef; condomini	31/12/2021	5	X	X
Eco-Sismabonus	80% 85%	1 classe di miglioramento statico+efficientamento 2 Classi di miglioramento statico+efficientamento		Imprese; soggetti Irpef; condomini	31/12/2021	10	X	X
Bonus ristrutturazione	50%		96.000	Abitazioni	31/12/2021	10	X	X
Bonus Facciate	90%		Nessun limite	Imprese; soggetti Irpef; condomini	31/12/2021	10	X	X

(*) Estensione sino al 31 dicembre 2022 nella sola ipotesi in cui al 30 giugno 2022 sia stato realizzato almeno il 60% dell'intervento

TABELLA 2 - IL SUPERBONUS 110% (ECOBONUS E SISMABONUS)

	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	DETRAZIONE	MASSIMO DI SPESE SOSTENUTE	DETRAZIONE	MASSIMO DI SPESE SOSTENUTE	DETRAZIONE	MASSIMO DI SPESE SOSTENUTE	FINALE	ANNI DI FRUIZIONE	DETRAZIONE CEDIBILE	SCONTO IN FATTURA
N. Intervento		Unifamiliari/ Abitazioni a schiera funzionalmente indipendenti			Condomini						
1)		Interventi trainanti									
		2-8 unità abitative			> 8 unità abitative						
1a)	Isolamento termico (cappotto)	110%	50.000	110%	40.000 per abitazione	110%	30.000 per abitazione	30/06/2022 (*)	5	X	X
1b)	Sostituzione caldaia a condensazione/pompa di calore			110%	20.000 per abitazione	110%	15.000 per abitazione	30/06/2022 (*)	5	X	X
1c)	Sostituzione caldaia con impianto a condensazione (solo unifamiliari)	110%	30.000					30/06/2022 (*)	5	X	X
1d)	Sisma bonus (zone sismiche 1-2-3)	110%	96.000	110%	96.000 per abitazione	110%	96.000 per abitazione	30/06/2022 (*)	5	X	X
2)		Interventi trainati da Ecobonus (1a, 1b e 1c)									
2a)	installazione di impianti solari fotovoltaici	110%	2.400€ a KW max 48.000€	110%	2.400€ a KW max 48.000€	110%	2.400€ a KW max 48.000€	30/06/2022 (*)	5	X	X
2b)	impianti ad accumulo integrati a impianti solari fotovoltaici	110%	1.000€ a KWh	110%	1.000€ a KWh	110%	1.000€ a KWh	30/06/2022 (*)	5	X	X
2c)	Colonnine ricarica auto elettriche	110%								X	X
2d)	acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi	110%	60.000	110%	60.000 per abitazione	110%	60.000 per abitazione	30/06/2022 (*)	5	X	X
2e)	acquisto e posa in opera delle schermature solari	110%	60.000	110%	60.000 per abitazione	110%	60.000 per abitazione	30/06/2022 (*)	5	X	X
2f)	installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	110%	60.000					30/06/2022 (*)	5	X	X
2g)	acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni	110%	non previsto limite massimo					-	-	X	X
3)		Interventi trainati da Sismabonus(1d)									
3a)	installazione di impianti solari fotovoltaici	110%	2.400€ a KW max 48.000€	110%	2.400€ a KW max 48.000€	110%	2.400€ a KW max 48.000€	30/06/2022 (*)	5	X	X
3b)	impianti ad accumulo integrati a impianti solari fotovoltaici	110%	1.000€ a KWh	110%	1.000€ a KWh	110%	1.000€ a KWh	30/06/2022 (*)	5	X	X

(*) Estensione sino al 31 dicembre 2022 nella sola ipotesi in cui al 30 giugno 2022 sia stato realizzato almeno il 60% dell'intervento

TABELLA 3 - QUADRO SINOTTICO DELLE AGEVOLAZIONI ECO-SISMA BONUS ORDINARI

INTERVENTI	DETRAZIONE	MASSIMO DI SPESE SOSTENUTE	CESSIONE	FINO AL	DETRAZIONE	MASSIMO DI SPESE SOSTENUTE	CESSIONE	FINO AL	ANNI DI FRUIZIONE
SISMABONUS	SINGOLE UNITA' ABITATIVE				CONDOMINI				
1 Interventi sulle parti strutturali SENZA miglioramento della classe sismica	50%	96.000	SI	31/12/2021	50%	96.000 per abitazione	SI	31/12/2021	5
2 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 1 classe sismica	70%	96.000	SI	31/12/2021	75%	96.000 per abitazione	SI	31/12/2021	5
3 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 2 classi sismiche	80%	96.000	SI	31/12/2021	85%	96.000 per abitazione	SI	31/12/2021	5
ECOBONUS	SINGOLE UNITA' ABITATIVE				CONDOMINI				
1 acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi	50%	60.000	SI	31/12/2021	50%	60.000	SI	31/12/2021	10
2 acquisto e posa in opera delle schermature solari	50%	60.000	SI	31/12/2021	50%	60.000	SI	31/12/2021	10
3 sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla Classe A	50%	30.000	SI	31/12/2021	50%	30.000	SI	31/12/2021	10
4 acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	50%	30.000	SI	31/12/2021	50%	30.000	SI	31/12/2021	10
5 riqualificazione energetica "globale"	65%	100.000	SI	31/12/2021	65%	100.000	SI	31/12/2021	10
6 strutture opache orizzontali e verticali	65%	60.000	SI	31/12/2021	65%	60.000	SI	31/12/2021	10
7 installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	65%	60.000	SI	31/12/2021	65%	60.000	SI	31/12/2021	10
8 sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con classe di efficienza almeno pari alla A e la contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti	65%	30.000	SI	31/12/2021	65%	30.000	SI	31/12/2021	10
9 micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti	65%	100.000	SI	31/12/2021	65%	100.000	SI	31/12/2021	10
10 impianti geotermici a bassa entalpia	65%	30.000	SI	31/12/2021	65%	30.000	SI	31/12/2021	10
11 sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore	65%	30.000	SI	31/12/2021	65%	30.000	SI	31/12/2021	10
12 acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni	65%	non previsto limite massimo	SI	31/12/2021	-	-	-	-	-
13 riqualificazione dell'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;	-	-	-	-	70%	40.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10
14 riqualificazione è diretto a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva (va conseguita almeno la qualità media indicata nel DM 26 giugno 2015).	-	-	-	-	75%	40.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10
SISMA + ECOBONUS	SINGOLE UNITA' ABITATIVE				CONDOMINI				
15 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 1 classe sismica	-	-	-	-	80%	136.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10
16 Interventi sulle parti strutturali CON miglioramento di 2 classi sismiche	-	-	-	-	85%	136.000 per abitazione	SI	31/12/2021	10