Il Sole 24 ORE

LE GUIDE

Il Bonus del 110%

DOMANDE & RISPOSTE

LE REGOLE BASE
E LE INDICAZIONI
DEGLI ESPERTI

I chiarimenti per famiglie, imprese, condomini, pagamenti

Aggiornato dopo la conversione del «Dl rilancio»

9 771973 564394 00022

I LIBRI DEL SOLE 24 ORE
Pubblicazione settimanale con Il Sole 24 ORE
€ 2,50 (I Libri del Sole 24 ORE € 0,50 + Il Sole 24 ORE € 2,00)

NON VENDIBILE SEPARATAMENTE
Solo ed esclusivamente per gli abbonati
in vendita separata dal quotidiano a € 0,50

Il Sole 24 ORE

Direttore responsabile
Fabio Tamburini

Progetto e coordinamento editoriale
Jean Marie Del Bo
Mauro Meazza

A cura di
Saverio Fossati
Mauro Meazza

Testi di
Luca De Stefani, Saverio Fossati, Gian Paolo Tosoni

Risposte a cura di
Alessandro Borgoglio, Alfredo Calvano, Attilio Calvano, Fabio Chiesa, Luca De Stefani, Giorgio Gavelli, Giampiero Gugliotta, Simona Lenzi, Marco Panzarella, Matteo Rezzonico, Silvio Rivetti, Luca Rollino, Guglielmo Saporito, Gian Paolo Tosoni, Marco Zandonà

I Libri del Sole 24 ORE
Settimanale N. 22/2020
– Luglio 2020
Registrazione Tribunale di Milano
n. 33 del 22-01-2007
Direttore responsabile:
Fabio Tamburini
Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 ORE S.p.A.
Sede legale, redazione
e direzione: Via Monte Rosa
n. 91, 20149 Milano
Da vendersi in abbinamento
al quotidiano «Il Sole 24 ORE»

CHIUSO IN REDAZIONE
IL16 LUGLIO 2020

© Riproduzione riservata
Copyright Il Sole 24 Ore Spa

L'offerta del Gruppo 24ORE

I Forum gratuiti dell'Esperto risponde

Sul sito del Sole 24 Ore, nella sezione dedicata all'Esperto risponde, i Forum sul 110% attivati in giugno e luglio. I chiarimenti sono ancora consultabili gratuitamente.
Allo stesso indirizzo è a disposizione la banca dati della rubrica, con centinaia di migliaia di casi risolti e un motore di ricerca per rintracciare l'argomento di interesse.
www.espertorisponde.ilsole24ore.com

«24+», tutti gli extra per gli abbonati

Su «24+», la sezione premium del sito del SOle 24 Ore riservata agli abbonati, le «Bussole» sul 110%. E ogni giorno approfondimenti dedicati, inchieste, infografiche e podcast per accompagnare i navigatori nella comprensione dell'attualità economica e finanziaria, con un'interfaccia studiata per la migliore esperienza di lettura possibile. Per abbonarsi:
abbonamenti.ilsole24ore.com

Più informati con voci e podcast di Radio24

Su Radio24, ogni giorno dalle 11 alle 12. Debora Rosciani e Mauro Meazza conducono «Due di denari», affrontando temi di fisco, risparmio, previdenza, lavoro con la partecipazione di esperti e professionisti. Nell'archivio delle puntate già disponibili quelle relative al 110%
radio24.ilsole24ore.com/programmi/due-denari

La grande scommessa del «superbonus Rilancio»

di **Jean Marie Del Bo**

Il decreto legge Rilancio ha appena concluso il suo iter e in questo modo è stato completato il quadro delle norme base che disciplinano il nuovo superbonus del 110% sui lavori in edilizia.

Le linee guida restano quelle evidenziate nella prima stesura del Dl: una serie di interventi trainanti (opere per l'isolamento termico e sulle caldaie) consentono di usufruire di uno sconto fiscale pari al 110% della spesa effettuata. Se a questi interventi trainanti si aggiungono altri lavori, anche questi possono usufruire dell'agevolazione al 110 per cento. Inoltre, è possibile far valere il bonus non solo con la strada tradizionale della detrazione ma anche con quella dello sconto in fattura da parte dell'impresa oppure con la cessione del credito ad altri operatori. A queste misure si sono aggiunte alcune modifiche in sede di conversione del Dl Rilancio: per esempio, l'estensione del superbonus anche alle seconde case o la previsione delle modalità attraverso le quali far valere la cessione del credito in relazione a come procedono i lavori.

«Il Sole 24 Ore» sta seguendo l'operazione superbonus nella consapevolezza che questa agevolazione presenti un appeal indiscutibile. Questo fascicolo vuole ora porre un nuovo punto fermo. All'indomani del consolidamento della base normativa e mentre ci si prepara a studiare gli effetti dei provvedimenti attuativi, proponiamo un quadro della situazione sulla base delle disposizioni confermate, attraverso un doppio canale:

- da una parte, un'introduzione articolata ed essenziale che chiarisce e schematizza i punti fondamentali della disciplina toccando tutti gli elementi più importanti di questa operazione:
- dall'altra, una serie di capitoli che, in modo mirato, vanno a esaminare i temi essenziali della super-agevolazione. Capitoli costituiti da un'agile introduzione che si propone come un'ideale risposta alle Faq essenziali sul tema. A questa si aggiungono alcune risposte ai quesiti che sono stati inviati nei giorni scorsi dai lettori e che permettono di prendere in esame una serie di casi concreti. Perché proprio l'analisi dei casi concreti può consentire di esaminare situazioni che possono essere molto simili a quelle che ciascuno di noi dovrà valutare nei prossimi mesi, per capire se è possibile e se conviene utilizzare il superbonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

01 **L'IDENTIKIT DEL 110%**
Le caratteristiche principali della nuova detrazione
pagina 05

02 **LE REGOLE IN CONDOMINIO**
Il superbonus all'esame degli amministratori
pagina 19

03 **LE ABITAZIONI SINGOLE**
La gestione dello sconto per ville e capannoni
pagina 25

04 **GLI INTERVENTI TRAINANTI**
Le opere che danno accesso al maxi-recupero dell'Irpef
pagina 31

05 **LE ASSEVERAZIONI**
Quando e come chiedere il controllo del professionista
pagina 37

06 **LO SCONTO IN FATTURA**
Rientro immediato dalle spese dei lavori
pagina 43

07 **LA CESSIONE DEL CREDITO**
Anche le banche in campo per gli importi trasferiti
pagina 49

01

L'IDENTIKIT DEL SUPERBONUS

LE REGOLE DI BASE

Un premio extra per energia e sismabonus

di **Gian Paolo Tosoni**

La nuova detrazione del 110% si propone come una spinta all'edilizia e un incentivo per riqualificare le abitazioni. La detrazione, con il beneficio del recupero in cinque anni in luogo di dieci per il risparmio energetico, è parallela a quelle in vigore: non è sostitutiva, ma nemmeno si cumula. L'ambito temporale va dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Tutte le detrazioni al 110% non si applicano alle abitazioni delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Due sono le caratteristiche importanti: l'individuazione di interventi «trainanti» che ne trascinano altri al 110%; la possibilità di evitare in tutto o in parte per i committenti l'esborso di denaro con cessione del credito o sconto fattura.

La detrazione del 110% spetta a: **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa o professionale; ai **condomini** (in questo caso le unità immobiliari possono essere destinate anche a uffici e negozi e i beneficiari indirettamente possono essere anche imprese o professionisti); **cooperative di abitazione** a proprietà

indivisa; **Iacp** per abitazioni già assegnate; **Onlus**, organizzazioni del volontariato e associazioni di promozione sociale; **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro di cui al decreto legislativo 242/1999, per lavori destinati ai soli immobili adibiti a spogliatoi.

Le persone fisiche possono usufruire del 110% in materia di risparmio energetico sul numero massimo di due unità immobiliari oltre che su eventuali parti comuni dell'edificio.

Interventi trainanti e trainati

Gli interventi agevolati appartengono a due categorie, risparmio energetico e sismabonus, e consentono di estendere ad altre opere il 110 per cento.

Risparmio energetico. Per il risparmio energetico sono agevolati al 110%:

1 Isolamento termico delle superfici opache che interessano l'involucro dell'edificio con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari se indipendenti con uno o più accessi autonomi (il «cappotto»). La spesa massima è: di 50mila € per unità immobiliare singola o autonoma se all'interno di fabbricati plurifamiliari; di 40mila € moltiplicato per il numero delle unità per edifici composti da due a otto unità immobiliari; di 30mila € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari per edifici con oltre otto unità immobiliari.

Questi interventi a regime beneficiano del 65% con limite di detrazione per 60mila euro. I materiali isolanti devono rispettare i criteri ambientali minimi (Dm Ambiente 11 ottobre 2017).

2 Interventi su parti comuni degli edifici per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento e la fornitura di acqua calda a condensazione con efficienza rientrante nella classe A, o a pompa di calore anche abbinati a impianti fotovoltaici, con accumulo o microgenerazione. La spesa massima è 20mila euro per ogni unità immobiliare se l'edificio è composto fino a otto unità immobiliari oppure 15mila per ogni unità immobiliare per gli edifici con più di otto unità.

3 Interventi simili ai precedenti ma effettuati su edifici unifamiliari o su unità immobiliari poste all'interno di edifici pluriefamiliari che siano funzionalmente indipendenti con accesso autonomo. La fonte energetica può essere a pompa di calore, ma anche a condensazione con efficienza almeno di classe A ivi inclusi impianti ibridi o geotermici (spesa massima di 30mila euro, attualmente 65% fino a 30mila di detrazione).

Gli «interventi trainanti»

La detrazione del 110% è prevista per tre «interventi trainanti» nel risparmio energetico e per il sismabonus:
1. isolamento termico delle superfici opache che interessano l'involucro dell'edificio con incidenza superiore al 25% («cappotto»);
2. interventi su parti comuni dell'edificio relativi a sostituzione impianti di climatizzazione sia a condensazione sia a pompa di calore;
3. interventi su edifici unifamiliari di sostituzione di impianti di climatizzazione a pompa di calore.

Queste tre tipologie di interventi consentono di estendere la detrazione del 110% a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto legge 63/2013 convertito dalla legge 90/2013. Si tratta ad esempio di:

a) sostituzione degli infissi, schermature solari, nonché sistemi evoluti di termoregolazione e cioè dispositivi multimediali per controllo da remoto;

b) micro-generatori in sostituzione di impianti esistenti con un risparmio di energia primaria stabilita con decreto;

c)installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici. Questa detrazione introdotta dal 2019 nel limite di spesa, che permane, di 3mila euro, è del 50% e passa al 110% sempre se fatta contemporaneamente con uno degli interventi trainanti.

Questi interventi "trainati" mantengono la durata di agevolazione della norma originaria, in pratica dieci anni. Se il fabbricato è sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 42/2004) oppure se gli interventi sono vietati dai regolamenti edilizi, la detrazione si applica a tutti gli interventi trainati, anche in assenza di quelli trainanti del comma 1 dell'articolo 119.

Gli interventi per il risparmio energetico devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti in materia e comunque assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero almeno il raggiungimento di una classe più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape).

Gli interventi al 110% devono riguardare fabbricati esistenti. Tuttavia l'agevolazione si applica anche in presenza di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, lettera d, del decreto legislativo 380/2001 (Testo unico dell'edilizia).

Interventi antisismici. La seconda categoria di interventi trainanti è quella degli interventi antisismici (articolo 16, Dl 63/2013):

a) interventi antisismici generici;

b) con riduzione di una o due classi di rischio sismico;

c) con riduzione di una o due classi di rischio per parti comuni di condomini o simili;

d) fabbricati demoliti e ricostruiti da imprese costruttrici e venduti entro 18 mesi.

La detrazione del 110% si applica indipendentemente da quanto previsto dalla norma vigente (50, 70, 75, 80, 85 per cento) mentre rimane invariato il limite di spesa di 96mila € per unità immobiliare). Il 110% si applica anche alla realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo ai fini antisismici, se effettuato congiuntamente con uno degli interventi antisismici ordinari.

L'impianto fotovoltaico. In presenza di almeno uno di questi interventi (ecobonus o sismabonus) sono agevolate le installazioni di impianti solari fotovoltaici (limite di spesa 48mila euro nel limite di 2.400 per kW) e sistemi di accumulo con limite di spesa di 1.000 euro per ogni kW di capacità di accumulo. Per interventi di ristrutturazione edilizia (anche se implicano una nuova costruzione nell'ambito di una ristrutturazione) e urbanistica, la detrazione si riduce a 1.600 € per kW. Infine, la detrazione

sul fotovoltaico è subordinata alla cessione in favore del Gse dell'energia in esubero, con divieto di altri incentivi.

Cessione e sconto fattura

L'articolo 121 del Dl 34 consente di cedere il credito corrispondente alle detrazioni, nuove e precedenti. La detrazione può essere trasformata in un contributo sotto forma di sconto fattura fino all'importo massimo del corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore; quest'ultimo lo può utilizzare come credito di imposta oppure lo può cedere ad altri, incluse banche e operatori finanziari; i destinatari del credito di imposta lo utilizzeranno su cinque anni o dieci come previsto dalla legge originaria.

Il contribuente può anche trasformare la detrazione in credito d'imposta con facoltà di cederlo ad altri soggetti comprese banche e intermediari finanziari.

Questa doppia facoltà vale non solo per gli interventi di ecobonus e sismabonus ammessi al 110%, ma anche per altri interventi sostenuti negli anni 2020 e 2021.

Le spese che possono essere oggetto di sconto fattura o cessione del credito sono: **1.** recupero patrimonio edilizio ai sensi dell'articolo 16 bis lettere A e B del Tuir (manutenzione ordinaria condomini e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia per altri edifici residenziali); **2.** interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013 e quelli appena introdotti con l'articolo 119 del decreto Rilancio; **3.** adozione misure antisismiche di cui all'articolo 16 del 63/2013 e quelle introdotte con l'articolo 119; **4.** recupero e restauro facciata edifici esistenti anche se solo di pulitura o tinteggiatura (legge 160/2019, detrazione del 90%); **5.** installazione impianti fotovoltaici (detrazione del 50%) e quelli appena introdotti con l'articolo 119 del medesimo decreto Rilancio (detrazione 110%); **6.** installazione colonnine di ricarica veicoli elettrici.

Se la cessione del credito o lo sconto fattura riguardano interventi con detrazione 110% ex articolo 119, sono necessari: il visto di conformità di un soggetto abilitato alla trasmissione delle dichiarazione (commercialista, consulente del lavoro, periti camerali) o direttore di Caf che attesti la regolarità della documentazione e dei presupposti che danno diritto alla detrazione, oltre alla presenza delle asseverazioni rilasciate dai tecnici preposti; l'asseverazione di tecnici abilitati del rispetto dei requisiti previsti dai decreti in materia e la corrispondente congruità delle spese di risparmio energetico. Copia della asseverazione viene trasmessa anche all'Enea. Per il rischio sismico l'asseverazione è rilasciata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione lavori e collaudo statico. L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori oppure per ogni stato di avanzamento. L'introduzione dello stato di avanzamento consente di anticipare l'utilizzo del credito di imposta ancorchè queste tipologie di lavori mal si prestano alla procedura dello stato di avanzamento che riguarda opere importanti di durata pluriennale. Per l'asseverazione e la congruità della spesa si farà riferimento ai prezzi individuati con un decreto in corso di emanazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa degli interventi/1

Il superbonus del 110% sugli interventi per il risparmio energetico «qualificato», sulle misure antisismiche «speciali»,

	PER INTERVENTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI, EFFETTUATI DAL CONDOMÌNIO (IN CASO DI UNICO PROPRIETARIO E SENZA «CONDOMÌNIO», SI VEDA LA NOTA 2): LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI SINGOLI CONDÒMINI, ANCHE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ, DETENTORI DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE (ABITAZIONI, ANCHE SECONDARIE, UFFICI, NEGOZI, MA NON CON CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) CON LE MODALITÀ QUI SPECIFICATE PER OGNI INTERVENTO
Intervento «trainante» 1: l'intervento di "isolamento termico" (con "materiali isolanti" che rispettano i "criteri ambientali minimi" del DM dell'ambiente 11 ottobre 2017) delle "superfici opache verticali" (pareti isolanti o cappotti, anche sulla superficie intera delle pareti), orizzontali (pavimenti e coperture) e inclinate (falde di copertura del sottotetto, si veda la faq Enea 6.B), che interessa "l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore" al 25% della "superficie disperdente lorda": **- «dell'edificio», si ritiene inteso come l'intero fabbricato cielo-terra, ai sensi della voce n. 32 dell'allegato A («quadro delle definizioni uniformi») del dpcm del 20 ottobre 2016 (regolamento edilizio-tipo) e non inteso come la singola unità immobiliare di un edifico, come possibile per l'articolo 2 del Dlgs 192/2005 (rendimento energetico nell'edilizia);** **- della singola "unità immobiliare situata all'interno" di case a schiera (cioè di "edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno") (articolo 119, comma 1, lettere a, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).**	Il super bonus del 110% (in 5 anni) spetta, con i seguenti limiti di spesa: - 40.000 euro "moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti" da 2 a 8 unità immobiliari; - 30.000 euro "moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti" da più di 8 unità immobiliari.
Intervento «trainante» 2: l'intervento sulle "parti comuni degli edifici" per: **a) la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti":** **- con "impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A" (regolamento UE n. 811/2013 del 18 febbraio 2013), "a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici" ovvero;** **- con "impianti di microcogenerazione o a collettori solari".** **b) le "spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito";** **c) "l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente", ma solo nei "Comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione 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" (articolo 119, comma 1, lettera b, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).**	Il super bonus del 110% (in 5 anni) spetta, con i seguenti limiti di spesa: - 20.000 euro "moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti" fino a 8 unità immobiliari; - 15.000 euro "per gli edifici composti" da più di 8 unità immobiliari.

a cura di ***Luca De Stefani***

sui pannelli fotovoltaici e sulle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

PER INTERVENTI EFFETTUATI SU UNA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE, NON ACCATASTATA NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9, LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA ALLE «PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI, CON LE MODALITÀ QUI SPECIFICATE PER OGNI INTERVENTO.			
PER UN'UNITÀ IMMOBILIARE DI QUALUNQUE TIPOLOGIA (ABITAZIONE PRINCIPALE O MENO, UFFICI O NEGOZI), FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CON PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI E PARTI COMUNI.	**PER UN'UNITÀ IMMOBILIARE SITUATA "ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI" CHE SIANO "FUNZIONALMENTE" INDIPENDENTE E DISPONGA DI "UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO" (LE CASE A SCHIERA, COME LE BI O LE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI)**	**PER UN "EDIFICIO UNIFAMILIARE" (ABITAZIONE IN VILLA O VILLINO NELLA QUALE DIMORA UN UNICO NUCLEO FAMILIARE, INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DEI COMPONENTI IL NUCLEO STESSO E DALLE DIMENSIONI DELL'EDIFICIO)**	**PER UN'UNITÀ IMMOBILIARE AUTONOMAMENTE ACCATASTATA (QUINDI, PER UN EDIFICIO COMPOSTO DA UNA SOLA UNITÀ IMMOBILIARE), NON "UNIFAMILIARE", COME AD ESEMPIO UN CAPANNONE O UN UFFICIO, SINGOLARMENTE ACCATASTATO.**
Il super bonus del 110% (in 5 anni) spetta, ad esempio, per l'isolamento delle pareti interne della singola unità immobiliare, ma senza l'intervento del condomìnio è difficile rispettare l'isolamento per più del 25% della superficie dell'edificio (3). La persona fisica può effettuare l'isolamento anche sulle eventuali parti comuni degli edifici, non condominiali (come nel caso di un unico proprietario dell'intero edificio, quindi, anche senza la presenza di un «condomìnio»). I limiti di spesa sono gli stessi indicati nel caso precedente, a sinistra, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio».	Spetta il super bonus del 110% (in 5 anni). Il 25% si calcola sulla superficie disperdente lorda della singola "unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari". Il limite di spesa è di 50.000 euro per unità immobiliare, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari».	Spetta il super bonus del 110%. Il 25% si calcola sulla superficie disperdente lorda dell'edificio unifamiliare. Il limite di spesa è di 50.000 euro "per gli edifici unifamiliari", ma per un «numero massimo di due unità immobiliari».	Il super bonus del 110% (in 5 anni) dovrebbe spettare, in base a tutte le condizioni soggettive e oggettive previste dalla norma, ma manca il limite di spesa. Non si ritiene che questa dimenticanza sia sufficiente per escludere la detrazione del 110% ai lavori di isolamento termico su queste unità immobiliari, comunque per un «numero massimo di due unità immobiliari».
Il super bonus del 110% (in 5 anni) spetta per la persona fisica se la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale" viene effettuata sulle "parti comuni degli edifici", anche se non condominiali (come nel caso di un unico proprietario dell'intero edificio, quindi, anche senza la presenza di un «condomìnio»). I limiti di spesa sono gli stessi indicati nel caso precedente, a sinistra. Non si applica il limite del «numero massimo di due unità immobiliari», in quanto rimane fermo il «riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio».	Non applicabile, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato su "parti comuni" di edifici e in questi casi non vi sono parti comuni.		

segue a pagina 12

La mappa degli interventi/2

	PER INTERVENTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI, EFFETTUATI DAL CONDOMÌNIO (IN CASO DI UNICO PROPRIETARIO E SENZA «CONDOMÌNIO», SI VEDA LA NOTA 2): LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI SINGOLI CONDÒMINI, ANCHE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ, DETENTORI DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE (ABITAZIONI, ANCHE SECONDARIE, UFFICI, NEGOZI, MA NON CON CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) CON LE MODALITÀ QUI SPECIFICATE PER OGNI INTERVENTO
Intervento «trainante» 3: l'intervento sugli "edifici unifamiliari" o sulla singola "unità immobiliare situata all'interno" di case a schiera (cioè di "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno") per: **a) la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti":** **• con "impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A" (regolamento UE n. 811/2013 del 18 febbraio 2013), a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici" ovvero;** **• con "impianti di microcogenerazione, a collettori solari";** **• con "caldaie a biomassa" con prestazioni emissive almeno di classe 5 stelle (DM 7 novembre 2017, n. 186), solo nelle "aree non metanizzate nei Comuni non interessati" dalle suddette procedure Ue di infrazione;** **b) le "spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito";** **c) "l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente" come descritto al punto precedente e con le stesse limitazioni (articolo 119, comma 1, lettera c, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).**	Non applicabile, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari» o sulle case a schiera
Misure antisismiche «speciali» dell'articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, senza dover effettuare almeno uno dei 3 interventi «trainanti». Sono interventi «trainanti» per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo.	Il superbonus spetta. Le misure antisismiche «speciali», sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive» (anche più di «due unità immobiliari») nelle zone sismiche 1, 2 e 3, possono beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni) anche se non viene effettuato uno dei tre interventi «trainanti», ma solo se si rispettano i requisiti soggettivi del comma 9 (condomìni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.)

PER INTERVENTI EFFETTUATI SU UNA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE, NON ACCATASTATA NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9, LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA ALLE «PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI, CON LE MODALITÀ QUI SPECIFICATE PER OGNI INTERVENTO.			
PER UN'UNITÀ IMMOBILIARE DI QUALUNQUE TIPOLOGIA (ABITAZIONE PRINCIPALE O MENO, UFFICI O NEGOZI), FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CON PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI E PARTI COMUNI.	**PER UN'UNITÀ IMMOBILIARE SITUATA "ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI" CHE SIANO "FUNZIONALMENTE" INDIPENDENTE E DISPONGA DI "UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO" (LE CASE A SCHIERA, COME LE BI O LE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI)**	**PER UN "EDIFICIO UNIFAMILIARE" (ABITAZIONE IN VILLA O VILLINO NELLA QUALE DIMORA UN UNICO NUCLEO FAMILIARE, INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DEI COMPONENTI IL NUCLEO STESSO E DALLE DIMENSIONI DELL'EDIFICIO)**	**PER UN'UNITÀ IMMOBILIARE AUTONOMAMENTE ACCATASTATA (QUINDI, PER UN EDIFICIO COMPOSTO DA UNA SOLA UNITÀ IMMOBILIARE), NON "UNIFAMILIARE", COME AD ESEMPIO UN CAPANNONE O UN UFFICIO, SINGOLARMENTE ACCATASTATO.**
Non applicabile, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari» o sulle case a schiera.	Il Super bonus del 110% (in 5 anni) spetta per la persona fisica. Sia per gli impianti che per l'allacciamento, negli «edifici unifamiliari» e nelle case a schiera, il limite di spesa agevolato è pari a 30.000 euro, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari».	ll Super bonus del 110% (in 5 anni) spetta per la persona fisica. Sia per gli impianti che per l'allacciamento, negli «edifici unifamiliari» e nelle case a schiera, il limite di spesa agevolato è pari a 30.000 euro, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari»».	Non applicabile, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari» o sulle case a schiera.

Il superbonus spetta. Le misure antisismiche «speciali», sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive» (anche più di «due unità immobiliari») nelle zone sismiche 1, 2 e 3, possono beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni) anche se non viene effettuato uno dei tre interventi «trainanti», ma solo se si rispettano i requisiti soggettivi del comma 9 (condomìni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.)

segue a pagina 14

La mappa degli interventi/3

	PER INTERVENTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI, EFFETTUATI DAL CONDOMÌNIO (IN CASO DI UNICO PROPRIETARIO E SENZA «CONDOMÌNIO», SI VEDA LA NOTA 2): LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI SINGOLI CONDÒMINI, ANCHE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ, DETENTORI DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE (ABITAZIONI, ANCHE SECONDARIE, UFFICI, NEGOZI, MA NON CON CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) CON LE MODALITÀ QUI SPECIFICATE PER OGNI INTERVENTO
Interventi di "demolizione e ricostruzione", con modifica della sagoma e senza aumento della volumetria (articolo 119, comma 3, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), senza dover effettuare almeno uno dei 3 interventi «trainanti».	Il superbonus spetta. Nel rispetto delle condizioni previste dai requisiti tecnici minimi dei DM 19 febbraio 2007 e 11 marzo 2008 (non sembra anche dell'aumento delle classi energetiche), potranno beneficiare della detrazione del 110%, prevista per l'ecobonus, comprensivo dei 3 interventi «trainanti» (in 10 anni per il vecchio ecobonus e in 5 anni per gli interventi «trainanti»), anche gli interventi di "demolizione e ricostruzione". Vanno rispettati i requisiti soggettivi e oggettivi dell'articolo 119, comma 9, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (condomìni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.), oltre che, solo per le persone fisiche, quelli del comma 10, relativamente ad un «numero massimo di due unità immobiliari»
Altri interventi dell'ecobonus dell'articolo 14 del decreto legge 63/2013, su edifici sottoposti "ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) o per quelli in cui gli interventi «trainanti» sono "vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, anche se non viene eseguito uno dei tre interventi «trainanti» (articolo 119, comma 2, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).	Per questi interventi non «trainanti» sulle parti comuni condominiali e probabilemnte anche sulle singole unità immobiliari (1), spetta il super bonus del 110% (in 10 anni) al «condomìnio»
Altri interventi dell'ecobonus dell'articolo 14 del decreto legge 63/2013, a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti». **Colonnine di ricarica dei veicoli elettrici (articolo 16-ter, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63), a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti».** **Pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo (articolo 16-bis, comma 1, lettera h, Tuir) a patto che il soggetto benefici del super bonus de l 110% per almeno uno dei seguenti interventi: uno dei 3 interventi «trainanti» o un intervento antisismico.**	Sì. Dopo intervento «trainante» (o l'antisismico «speciale» al 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), il «condomìnio» può beneficiare del super bonus del 110% (in 10 anni per l'ecobonus e in 5 negli altri casi) anche per questi interventi non «trainanti» sulle parti comuni condominiali e probabilemnte anche sulle singole unità immobiliari (1)

NOTA (1) Dovrà essere chiarito se una spesa «trainante» effettuata sulle parti comuni condominiali ovvero su quelle dell'edificio non condominiali consente, rispettivamente, ai condòmini (anche non persone fisiche) o alle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», di beneficiare del superbonus del 110% per le altre spese non «trainanti» sulle singole unità immobiliari (abitazioni, anche secondarie, negozi, uffici, ecc.) o viceversa, in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili dalla circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2. Diversamente, ad esempio, nei condomìni, risulterebbe difficile beneficiare del superbonus del 110% sulle singole unità immobiliari da parte dei condòmini, in quanto l'unica possibilità di intervento «trainante», peraltro solo per «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», rimarrebbe quella dell'isolamento termico della singola unità immobiliare, per le problematiche indicate nella nota 3.
NOTA (2) Dovrà essere chiarito se possa rientrare in questa categoria soggettiva dei condòmini anche l'unico proprietario di "più unità immobiliari funzionalmente autonome", che costituiscono un unico edificio, con parti comuni (senza «condomìnio», in quanto unico proprietario), in coerenza con le risposte 22 maggio 2020, nn. 137 e 139 e 22 luglio 2019, n. 293, che

PER INTERVENTI EFFETTUATI SU UNA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE, NON ACCATASTATA NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9, LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA ALLE «PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI, CON LE MODALITÀ QUI SPECIFICATE PER OGNI INTERVENTO.

PER UN'UNITÀ IMMOBILIARE DI QUALUNQUE TIPOLOGIA (ABITAZIONE PRINCIPALE O MENO, UFFICI O NEGOZI), FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CON PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI E PARTI COMUNI.	PER UN'UNITÀ IMMOBILIARE SITUATA "ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI" CHE SIANO "FUNZIONALMENTE" INDIPENDENTE E DISPONGA DI "UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO" (LE CASE A SCHIERA, COME LE BI O LE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI)	PER UN "EDIFICIO UNIFAMILIARE" (ABITAZIONE IN VILLA O VILLINO NELLA QUALE DIMORA UN UNICO NUCLEO FAMILIARE, INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DEI COMPONENTI IL NUCLEO STESSO E DALLE DIMENSIONI DELL'EDIFICIO)	PER UN'UNITÀ IMMOBILIARE AUTONOMAMENTE ACCATASTATA (QUINDI, PER UN EDIFICIO COMPOSTO DA UNA SOLA UNITÀ IMMOBILIARE), NON "UNIFAMILIARE", COME AD ESEMPIO UN CAPANNONE O UN UFFICIO, SINGOLARMENTE ACCATASTATO.
Ilsuperbonus spetta. Nel rispetto delle condizioni previste dai requisiti tecnici minimi dei DM 19 febbraio 2007 e 11 marzo 2008 (non sembra anche dell'aumento delle classi energetiche), potranno beneficiare della detrazione del 110%, prevista per l'ecobonus, comprensivo dei 3 interventi «trainanti» (in 10 anni per il vecchio ecobonus e in 5 anni per gli interventi «trainanti»), anche gli interventi di "demolizione e ricostruzione". Vanno rispettati i requisiti soggettivi e oggettivi dell'articolo 119, comma 9, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (condomìni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.), oltre che, solo per le persone fisiche, quelli del comma 10, relativamente ad un «numero massimo di due unità immobiliari».			
Per questi interventi non «trainanti», spetta il super bonus del 110% (in 10 anni) alla persona fisica, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari»	Per questi interventi non «trainanti», spetta il super bonus del 110% (in 10 anni) alla persona fisica, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari»		
Sì. Dopo intervento «trainante» (o l'antisismico «speciale» al 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), la persona fisica può beneficiare del super bonus del 110% (in 10 anni per l'ecobonus e in 5 negli altri casi) anche per questi interventi non «trainanti» (1). Per l'ecobonus e indirettamente per le colonnine, solo per un «numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio»	Sì. Dopo intervento «trainante» (o l'antisismico «speciale» al 110% (in 10 anni per l'ecobonus e in 5 negli altri casi), solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), la persona fisica può beneficiare del super bonus del 110% anche per questi interventi non «trainanti». Per l'ecobonus e indirettamente per le colonnine, solo per un «numero massimo di due unità immobiliari»		

hanno concesso l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali, anche per la detrazione sugli interventi finalizzati "congiuntamente alla riduzione del rischio sismico" e "alla riqualificazione energetica" (articolo 14, comma 2-quater.1, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), anche se la relativa norma la limitava espressamente ai lavori «su parti comuni di edifici condominiali». Se ciò fosse confermato, sarebbero agevolati, come condòmini, almeno per i lavori sulle parti comuni dell'edificio, anche i professionisti e le imprese che posseggono interi edifici con più unità immobiliari (fattispecie altrimenti non agevolata).
NOTA (3) Senza l'intervento del condomìnio, il super bonus può spettare, in questo ambito, ad esempio, per l'isolamento termico di un appartamento, un negozio o un ufficio, facenti parte di un edificio composto da 2 a 4 o 5 unità immobiliari, non "funzionalmente indipendenti" e/o senza "uno o più accessi autonomi dall'esterno" (ad esempio, condominio verticale). Va prestata attenzione ai difficili requisiti dell'isolamento del 25% della superficie "dell'involucro dell'intero edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono" (Faq MISE del 1° agosto 2016, n. 2.13) e dell'aumento di almeno 2 "classi energetiche dell'edificio" o del raggiungimento di quella "più alta".

Cosa succede agli altri bonus

Detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e per le misure antisisimiche (36-50-70-75-80-85-110%), per i mobili e gli elettrodomestici (50%), per i giardini (36%) e per il bonus facciate (90%). La percentuale di detrazione e limite massimo di spesa agevolata sullo stesso intervento (anche in più anni) effettuato nella stessa unità immobiliare (comprensiva di pertinenza), in base alla data del bonifico.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2020	DAL 1° GENNAIO '21
Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (anche manutenzioni ordinarie su «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile», quindi, condominiali o meno).	Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti.	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti.
Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi.		
Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali.		
Eliminazione delle barriere architettoniche.		
Prevenzione di atti illeciti di terzi.		
Cablatura di edifici.		
Contenimento dell'inquinamento acustico.		
Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, in tutte le zone sismiche (per le zone 1, 2 e 3, spetta il sismabonus "speciale" fino al 31 dicembre 2021, ai sensi dell'articolo 16, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).		
Bonifica dall'amianto.		
Riduzione degli infortuni domestici.		
Conseguimento di risparmi energetici, cosiddetto «non qualificato», compreso il fotovoltaico (articolo 16-bis, comma 1, Tuir) (1).		
Acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo (articolo 16-bis, comma 3, Tuir).		

NOTA: (1) Spetta il super bonus del 110% (da ripartire in 5 anni), dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 per "l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici", ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), dpr 26 agosto 1993, n. 412, con un limite di spesa di 48.000 euro e comunque di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, a patto che l'installazione sia eseguita "congiuntamente ad uno" dei seguenti interventi che beneficiano del super bonus del 110%: quelli per il risparmio energetico «qualificato» (compresi i 3 trainanti) o quelli per il sisma-bonus (articolo 119, comma 5, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). Il limite di spesa si riduce a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, se l'installazione avviene nell'ambito degli interventi "ristrutturazione edilizia", di "nuova costruzione" (si ritiene, comunque, dopo l'accatastamento) o di ristrutturazione urbanistica (articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), dpr 6 giugno 2001, n. 380).
"Anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione" del 110%, con lo

a cura di ***Luca De Stefani***

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2020	DAL 1° GENNAIO '21
Spese pagate con «strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni», anche sulle «parti comuni esterne» dei condomini («fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo») («comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi») per: **a) «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;** **b) realizzazione di «coperture a verde e di giardini pensili»;** **di «unità immobiliari ad uso abitativo» (no di uffici, negozi, ristoranti e capannoni) (articolo 1, commi da 12 a 14, Legge 27 dicembre 2017, n. 205).**	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 5.000 euro per «unità immobiliare ad uso abitativo», da ripartire in 10 quote annuali costanti.	Stop alla detrazione
Mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, con limite di spesa di 10.000 euro (detrazione massima di 5.000 euro) «riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione», condominiali o meno (circolari 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafi 3.2 e 3.5, 27 aprile 2018, n. 7/E, risposta del 19 febbraio 2019, n. 62), "a prescindere dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa" (istruzioni del modello 730 o di Redditi PF) e al netto delle eventuali spese sostenute nell'anno precedente, collegate allo stesso intervento edilizio, «per le quali si è fruito della detrazione» nel modello dichiarativo relativo all'anno precedente (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).	Detrazione Irpef del 50% (da ripartire in 10 quote annuali costanti), solo se spetta la detrazione del 50% per uno degli interventi «trainanti» di «recupero del patrimonio edilizio», iniziati nell'anno dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici o in quello precedente (ma prima del pagamento dei mobili e degli elettrodomestici) e pagati, anche in parte, entro il 31 dicembre dell'anno (2).	Stop alla detrazione
«Recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati» in zona A o B del decreto 2 aprile 1968, n. 1444, inclusa la «sola pulitura o tinteggiatura esterna». Se l'intervento è influente dal un «punto di vista termico» o interessa più del 10% «dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio», serve l'asseverazione del tecnico abilitato, il rispetto dei "valori di trasmittanza termica" (tabella 2 dell'allegato B al decreto Mise 11 marzo 2008), l'Ape (decreto Mise 26 giugno 2015) e l'invio all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, della "scheda descrittiva" degli interventi realizzati (articolo 1, commi da 219 a 224, Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E).	Detrazione Irpef e Ires del 90%, senza limite di spesa, da ripartire in 10 quote annuali costanti.	Stop alla detrazione

stesso limite di spesa di 48.000 euro e "comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo" (articolo 119, comma 6, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).
(2) Gli interventi «trainanti» del bonus mobili sono solo la manutenzione straordinaria (ordinaria, solo su parti comuni, condominiali o meno), il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi e l'acquisto di abitazioni facenti parte dei fabbricati completamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare (circolare 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.1, risposta dell'agenzia delle Entrate fornita a Telefisco 2014 il 30 gennaio 2014 riportata nella circolare 14 maggio 2014, n. 10/E, risposta 7.1, risoluzione della Direzione regionale delle Entrate del Veneto dell'8 novembre 2013, prot. 907-48973 e circolare Entrate 18 settembre 2013, n. 29/E, Guida sul Bonus Casa 2017 del 15 febbraio 2017; risposta 18 luglio 2019, n. 265, relativamente alla demolizione e ricostruzione con volumetria inferiore).

Il Sole 24 ORE

TEST D'AMMISSIONE: METTITI ALLA PROVA, ADESSO.

*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta valida in edicola fino al 16/08/2020.

L'ammissione a molti corsi di laurea comporta il superamento di un test. Per affrontarlo al meglio, Il Sole 24 Ore presenta Missione Università, una collana in 4 volumi, ciascuno dedicato a facoltà precise. In tutti, una panoramica sulla struttura delle prove, preziosi suggerimenti, centinaia di esercizi tutti risolti e commentati suddivisi per materia per familiarizzare con quesiti e metodi risolutivi più efficienti.

SABATO 27 GIUGNO 1 • MEDICINA
GIOVEDÌ 2 LUGLIO 2 • AREA ECONOMICO-GIURIDICA
GIOVEDÌ 9 LUGLIO 3 • INGEGNERIA-ARCHITETTURA
GIOVEDÌ 16 LUGLIO 4 • PSICOLOGIA-SCIENZE FORMAZIONE-COMUNICAZIONE

In collaborazione con Alpha Test da oltre 30 anni leader nella preparazione ai test di ammissione all'università.

SHOPPING 24 In vendita su Shopping24 offerte.ilsole24ore.com/testuniversita

1A EDICOLA.IT Ordina la tua copia su Primaedicola.it e ritirala, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.

ilsole24ore.com

MISSIONE UNIVERSITÀ: IN EDICOLA DA SABATO 27 GIUGNO CON IL SOLE 24 ORE A € 12,90*

02

LE REGOLE IN CONDOMINIO

Il condominio protagonista dell'agevolazione

di **Luca De Stefani**

Tra i soggetti che possono "effettuare" gli interventi a cui spetta il superbonus del 110% per l'ecobonus, le misure antisismiche «speciali», i pannelli fotovoltaici e le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, il decreto legge Rilancio individua anche i «condomìni».

Pertanto, i beneficiari finali del bonus sono i «condòmini», ai quali viene ripartita la detrazione, in base ai millesimi, relativamente alle spese sulle parti comuni condominiali.

I condòmini agevolati

Non vi sono requisiti particolari per i condòmini, i quali possono essere, ad esempio, persone fisiche, professionisti e imprese (anche società di persone o capitali). Non rileva neanche la tipologia di unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale (abitazioni, uffici, negozi, ecc.) e non è necessario che queste unità siano adibite ad «abitazione principale» dei condòmini.

Va ricordato che non sono agevolati i condòmini con unità accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

Le spese trainate

Se una spesa «trainante», cioè una delle spese base per cui spetta il superbonus, viene effettuata dal «condomìnio» sulle parti comuni condominiali, questa dovrebbe trainare il superbonus del 110% anche per le altre spese non «trainanti» sulla singola unità immobiliare (abitazioni, anche secondarie, negozi, uffici, ecc.) da parte dei condòmini (di qualunque tipologia, cioè professionisti, imprese o società).

Sul tema, in ogni caso, è auspicabile un chiarimento da parte dell'agenzia delle Entrate, in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili nella circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2, secondo la quale l'intervento «sulle parti comuni condominiali» non «consente ai singoli condòmini, che fruiscono pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande & Risposte

Il condominio

01

ISOLAMENTO EDIFICIO

Un singolo appartamento posto al piano seminterrato e rialzato di un condominio, corredato di ingresso e impianto autonomo, può accedere al 110% con un isolamento a cappotto interno delle strutture opache e trasparenti maggiore del 25% delle superfici complessive lorde disperdenti (riferite all'alloggio e non all'intero condominio) + ristrutturazione dell'impianto termico esistente con installazione di nuova pompa di calore ed impianto radiante a pavimento?

Non si tratta di una unità immobiliare in edificio plurifamiliare, quindi sono ammessi solo i lavori sulle parti comuni, a meno di sposare l'idea di edificio contenuta nell'articolo 2 del Dlgs 192/2005: «edificio» è «un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti».

02

MINI-CONDOMINIO, UNA PROPRIETÀ

Un immobile comprende tre appartamenti con relativi garage e un negozio al pian terreno. I proprietari di un appartamento e di un garage sono mia moglie e sua madre, mentre le altre unità sono di proprietà mia, di mia sorella e di mia madre. Tutte le proprietà sono indivise. Per i lavori cui si applica il sismabonus 110%, le fatture dei fornitori dovranno essere intestate - pro quota in base ai millesimi - ai comproprietari (mia moglie e mia suocera da una parte e io, mia sorella e mia madre dall'altro) oppure potranno essere intestate anche a una persona soltanto per ogni comproprietà?

Nel caso di specie siamo in presenza di un minicondominio a proprietà indivisa e le fatture possono essere intestate anche a uno solo dei comproprietari che funge da amministratore, mentre il bonus è ripartito tra i comproprietari in base ai millesimi di proprietà delle parti comuni o a una tabella di ripartizione che rispetti le quote di proprietà.

03

IMMOBILE SENZA RISCALDAMENTO

Ho un appartamento come seconda casa privo di impianto di climatizzazione invernale. Il bonus si applica solo in caso di sostituzione o anche in caso d'installazione dell'impianto?

Per ottenere l'ecobonus le unità immobiliari devono essere dotate di impianto di riscaldamento preesistente.

04

CONDOMINIO ORIZZONTALE

In un condominio orizzontale - composto da fabbricati di due, tre o quattro unità collegati da strada interna - si vorrebbe sostituire in ogni singola abitazione la caldaia a gas, collegandosi al teleriscaldamento. Bisognerebbe collegare la condotta, presente in strada fuori dal cancello carraio, alle singole unità abitative, scavando lungo la strada interna e posando quindi dei tubi, nonché degli scambiatori in ogni abitazione. Essendo però un condominio orizzontale, non è possibile avere il miglioramento di due classi. Si può ottenere il 110%?

Si tratta di unità immobiliari funzionalmente indipendenti all'interno di edifici plurifamiliari, ma con accessi autonomi (articolo 119, primo comma, lettera c) in cui la detrazione si raggiunge con efficienza almeno pari alla classe A. A queste condizioni la detrazione spetta.

05

IL LOCALE COMMERCIALE

Nel caso di un condominio minimo, composto da un appartamento e un locale commerciale al piano terra e da un appartamento al primo piano, con gli appartamenti raggiungibili da una scala comune e il locale commerciale accessibile direttamente da strada: si possono effettuare i lavori dell'ecobonus anche sul locale commerciale (intervento trainante con cappotto termico e interventi secondari con sostituzioni infissi, fotovoltaico e pompa di calore)? I lavori sulle superfici rimanenti (vano scala e pareti esterne sottotetto) vengono trainati al 110%?

La risposta è affermativa per gli interventi trainanti (cappotto e eventuale impianto di riscaldamento), mentre per sostituzione infissi, fotovoltaico e pompa di calore la soluzione è possibile solo se il locale commerciale è posseduto da una persona fisica non esercente attività commerciale.

06

UNICO PROPRIETARIO PER 10 UNITÀ

Una persona fisica possiede un immobile con 10 appartamenti. La detrazione per le varie tipologie di intervento è limitata a due unità immobiliari (quindi a due appartamenti) oppure è riconosciuta per 10 unità?

In alcune occasioni l'agenzia delle Entrate ha affermato che le regole del condominio si applicano non solo ai casi in cui giuridi-

camente si ha tale istituto (più unità immobiliari di proprietà di diversi soggetti) ma anche al caso di più unità immobiliari di proprietà di un unico soggetto. Si attende una conferma di questa interpretazione anche con riferimento al superbonus, che consentirebbe al caso di specie l'applicazione degli interventi condominiali.

07

FACCIATA E CAPPOTTO TERMICO

Vogliamo fare il cappotto termico della nostra palazzina ma solo per la facciata interna e non quella su strada. È possibile avere il bonus del 110% anche per i lavori di ristrutturazione da eseguire sulla facciata su strada non soggetta a cappotto?

Per il cappotto ai fini del 110% occorre che la facciata su cui si interviene superi il 25% della superficie disperdente lorda. Per il rifacimento della facciata su strada si rende applicabile il bonus facciate con la detrazione del 90% con possibilità di optare, in alternativa alla detrazione in dichiarazione dei redditi, per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta. I corrispettivi, le fatture e i pagamenti per i due interventi devono essere tenuti separati.

08

BONUS ALL'INQUILINO CHE PAGA

Un'impresa, in forma di Srl, possiede tre immobili abitativi locati a terzi. Ha diritto a fruire dell'ecobonus? In caso negativo, il diritto può spettare invece agli inquilini, anche se uno di essi è socio della Srl?

Il bonus 110% non spetta mai alle imprese, se non in caso di lavoro condominiali. L'ecobonus 50-65%, dopo le ultime prese di posizione delle Entrate, è riconosciuto anche sui lavori riguardanti gli immobili locati dalle imprese (risoluzione 34/E/2020). Se l'inquilino persona fisica paga i lavori può fruire, requisiti permettendo, di tutti i bonus attualmente vigenti.

09

IL 110% E LE SOCIETÀ

Una Srl immobiliare (codice Ateco 68.20.01), proprietaria sia di beni immobili strumentali - per esempio categorie catastali B, C, D, E, A/10 - che di beni immobili patrimonio - categorie da A/1 ad A/11 (tranne A/10) - potrebbe fruire dell'ecobonus al 110% qualora effettuasse interventi di ristrutturazione (elencati nel testo del decreto Rilancio) sia su un appartamento per civile abitazione (categoria catastale A/2) che su un fabbricato industriale (categoria catastale D/7)?

Il bonus 110 per cento non è mai applicabile alle società, tranne che nel caso di interventi condominiali.

10

MINI-CONDOMINIO E PARTI COMUNI

Siamo tre proprietari di una palazzina costituita da 13 bilocali (quattro bilocali intestati a una persona e

nove cointestati ad altre due persone). Gli appartamenti sono tutti affittati a inquilini privati, ma, anche se di fatto sarebbe un condominio, in pratica non esiste un'amministrazione condominiale vera e propria, in quanto ogni proprietario si occupa dei problemi dei propri inquilini e non è previsto un canone per le spese condominiali. Si potrebbe in questo cacasoso fruire dell'ecobonus del 110% per l'intero immobile, senza limitazioni di numero di unità immobiliari?

Il comma 9 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 stabilisce tra l'altro che il superbonus 110% può applicarsi agli interventi effettuati da condomìni, da Iacp e istituti "equivalenti" e da cooperative di abitazione a proprietà indivisa, ai quali si aggiungono le persone fisiche, ma limitatamente agli interventi effettuati "su unità immobiliari". A tal riguardo, si segnala che la stessa agenzia delle Entrate, nella circolare 7/E del 27 aprile 2018, ha ricordato che secondo una consolidata giurisprudenza la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento (risoluzione 45/E/2008). Per condominio minimo, continua l'Agenzia, si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini. Per beneficiare della detrazione per i lavori eseguiti sulle parti comuni, non è più necessario acquisire il codice fiscale del condominio nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto, a condizione che non vi sia stato pregiudizio al rispetto, da parte delle banche e di Poste Italiane Spa, dell'obbligo di operare la prescritta ritenuta all'atto dell'accredito del pagamento. Alla luce dell'interpretazione data dall'Agenzia, quindi, si ritiene che, trovandosi nel caso descritto in una condizione di minicondominio, se ricorrono i presupposti, è possibile fruire dell'ecobonus senza limitazioni di numero per le unità immobiliari, ma sempre e solo per gli interventi sulle parti comuni condominiali.

11

IL LIMITE DELLE DUE UNITÀ

Oltre alla prima casa singola possiedo una palazzina intera formata da tre appartamenti. Si può considerare condominio e quindi posso fruire del bonus su tutte e quattro le unità?

In alcune occasioni l'agenzia delle Entrate ha affermato che le regole del condominio si applicano non solo ai casi in cui giuridicamente si ha tale istituto (più unità immobiliari di proprietà di diversi soggetti), ma anche al caso di più unità immobiliari di proprietà di un unico soggetto. Si attende conferma di questa interpretazione anche per ial superbonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

03

LE ABITAZIONI SINGOLE

Premio a villette, uffici e capannoni di persone fisiche

di **Luca De Stefani**

Oltre ai condomìni, l'altra grande categoria di beneficiari del superbonus del 110% è costituita dalle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari» non «appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9».

Gli immobili premiati

Anche in questo caso (come per i «condomìni»), le «unità immobiliari» possono essere di qualunque tipologia (tranne le categorie catastali A/1, A/8 e A/9). Quindi, possono essere abitazioni secondarie, ville, uffici, negozi o capannoni (singolarmente accatastati o facenti parte di condomìni), ma devono essere sempre possedute da contribuenti «persone fisiche» (non imprenditori o professionisti). Solo per l'ecobonus, comprensivo dei nuovi interventi «trainanti» e per le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, il superbonus del 110% potrà spettare per gli interventi realizzati su un «numero massimo di due unità immobiliari».

Senza limite numerico

La limitazione numerica, invece, non si applicherà per il super bonus del 110%:

- sugli interventi antisismici e sull'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo; pertanto, le «persone fisiche» (oltre che i condomìni e gli altri soggetti agevolati), possono beneficiare del superbonus del 110% sulle misure antisismiche «speciali» anche su più di due «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive», ubicate nelle zone sismiche 1, 2 e 3, indipendentemente dall'effettuazione di uno degli interventi «trainanti». Una volta effettuato l'intervento antisismico «speciale» agevolato al 110%, è possibile beneficiare del superbonus del 110% anche per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo;
- sugli «interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio»; pertanto, se una persona fisica possiede più di due unità immobiliari di un unico edificio, potrà beneficiare della detrazione del 110% per gli «interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande & Risposte

Abitazioni singole e villette

01

TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

Nel caso in cui l'immobile oggetto di ristrutturazione (designato come prima casa) derivi da una donazione paterna, in qualità di nuovo intestatario posso fruire comunque delle agevolazioni derivanti dal bonus 110 per cento?

Se l'immobile sul quale sono stati effettuati i lavori che danno diritto alla detrazione viene trasferito prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non ancora utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo tra le parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Anche il recente studio del Notariato 20/2020/T il meccanismo previsto dalla legge è riferibile a qualunque fattispecie traslativa, tra cui, appunto la donazione.

02

SERRAMENTI E LIMITI

Qual è il tetto massimo di spesa al metro quadro per la sostituzione di serramenti, intesa come intervento trainato da un cappotto termico su casa singola per il totale della superficie opaca (muri e tetto)? La detrazione passa quindi da dieci a cinque anni?

Per gli interventi trainati dell'ecobonus, come la sostituzione di serramenti, il periodo di rateazione è in 10 anni. Il tetto massimo di spesa al metro quadro sarà stabilito da uno specifico decreto del ministero dello Sviluppo economico, di cui si attende in tempi brevi l'emanazione.

03

BIFAMILIARE MA AUTONOMA

Sono proprietario del primo piano di una villetta bifamiliare su due livelli, abitazione principale, con ingresso e riscaldamento autonomo e con muri perimetrali e tetto in comune con l'altro inquilino. Volendo procedere autonomamente alla sostituzione della caldaia con una a pompa di calore, con l'installazione di un impianto di pannelli fotovoltaici ad accumulo e la sostituzione dei serramenti, potrei accedere all'ecobonus al 110% e fruire della cessione del credito a un istituto bancario?

La risposta è affermativa. Trattandosi di bifamiliare con entrata autonoma, si applicano le regole delle unifamiliari anche se fossimo in presenza di una seconda casa, con possibilità

di optare per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito di imposta. In tal caso il 110% si applica come intervento trainante per la sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento con una pompa di calore nei limiti di 30mila euro, cui si aggiungono, come interventi trainati, il 110% di 48mila euro per l'impianto fotovoltaico e fino a 60mila per i serramenti.

04

ABITAZIONE E PERTINENZA

Siamo prossimi a un intervento di ristrutturazione riguardante una casa unifamiliare, con lavori di adeguamento sismico, e una ex stalla con abitazione, sempre nella stessa particella catastale. Il massimale di 96mila euro per il sismabonus vale per l'intervento in sé oppure si può applicare per ogni singolo edificio (quindi, in questo caso, raddoppiandolo?)

Nel caso di specie siamo di fronte a due edifici: una unifamiliare e un altro edificio costituito da abitazione ed ex stalla, unitariamente considerati. Il limite di 96.000 euro, ai fini del 110%, si applica pertanto per due unità.

05

IL FABBRICATO DEL MEDICO

Nel caso di un fabbricato di 2 piani fuori terra composto da un alloggio più uno studio medico A/10 più una autorimessa, tutti di un unico proprietario medico e con impianto di riscaldamento centralizzato, è possibile accedere al 110% eseguendo gli interventi trainanti e trainati su tutte e 3 le unità immobiliari? Sulla categoria A/10 che limitazioni ci sono? Si può sostituire il centralizzato con uno nuovo intervenendo quindi anche per l'immobile di categoria A/10?

Per il caso prospettato è necessario ricordare che a professionisti e imprese è precluso il conseguimento della detrazione del 110% su immobili quali uffici, negozi come pure fabbricati produttivi, a meno che i lavori non riguardino parti comuni di un condominio di cui gli stessi fanno parte. Invece, resta ancora oggetto di conferma da parte dell'amministrazione finanziaria l'ipotesi in cui le parti comuni attengano a un edificio con più unità ma la cui proprietà fa capo a un solo proprietario persona fisica.

06

IMMOBILE DI CATEGORIA A/10

Siamo tre professionisti, proprietari in comunione, e a titolo privato, di un immobile accatastato in A/10, utilizzato in parte per il proprio studio professionale e in parte concesso a terzi con contratto di locazione. L'accatastamento è unico anche se l'immobile è provvisto di impianti separati. È possibile fruire del 110% per cambiare il sistema di

riscaldamento e climatizzazione aumentando la classe energetica? Il tecnico ha suggerito macchinari di ultima generazione abbinati a un fotovoltaico: l'abbinamento è obbligatorio?
Il bonus del 110%, come ricordato anche per il quesito riferito allo studio medico, non spetta ai professionisti per le spese di studio, tranne il caso dell'immobile adibito ad uso promiscuo.

07

NUDA PROPRIETÀ

Posso usufruire del bonus 110% anche in veste di nudo proprietario? In caso affermativo, anche se il nudo proprietario ha residenza in altro immobile?
I titolari di diritti reali su immobili oggetto di interventi che danno diritto alla detrazione del 110% si ritiene che abbiano sempre la possibilità di conseguire il beneficio fiscale non avendo la norma discriminato sulla natura dei predetti diritti, fra i quali rientra quindi anche la nuda proprietà. La residenza presso l'immobile interessato dai lavori non costituisce un presupposto da verificare per il superbonus.

08

PIÙ UNITÀ ABITATIVE

Possiedo tre unità abitative all'interno di un condominio. In caso di lavori congiunti sismabonus ed ecobonus (cappotto più infissi) qual è il mio tetto massimo di spesa? Preciso che sarà necessario effettuare molti lavori su parti comuni.
Per gli interventi antisismici, il Dl 19 maggio 2020, n. 34, decreto Rilancio, non dice alcunché riguardo ai limiti di spesa, in quanto non si tratta di una nuova agevolazione, ma solo di una nuova percentuale di detrazione. Pertanto, restano applicabili i vecchi limiti di spesa di 96mila euro per ciascuna unità immobiliare e la nuova detrazione massima al 110% sarà di 105.600 euro per ciascuna unità. I limiti di spesa per l'ecobonus sono molti e sono stati elencati, tra l'altro, nel Focus del Sole 24 Ore pubblicato lo scorso 1° luglio (*si veda anche il capitolo 1 di questo fascicolo, da pagina 7 a pagina 15, Ndr*).

09

PARTI COMUNI E 110%

In famiglia possediamo quote di immobili sui quali vorremmo intervenire per ottenere il superbonus del 110 per cento. La divisione proprietaria è la seguente: 1) fabbricato composto da tre unità immobiliari A/2, proprietà indivisa, quota 1/6 io, 1/6 mia sorella, 4/6 mio padre; 2) fabbricato composto da due unità (una A/2 e una C/3) proprietà indivisa, quota 50% io e 50% mia sorella; 3) fabbricato per civile abitazione A/3, quota 50% io e 50% mia moglie (regime di separazione

dei beni); 4) fabbricato per civile abitazione A/2, quota 50% mia moglie e 50% sua madre. Possiamo, io e/o gli altri comproprietari, fruire delle agevolazioni?
Per gli interventi su parti comuni la risposta è affermativa.
Invece per gli interventi sulle unifamiliari o sulle singole unità immobiliari resta il limite massimo di due unità, che vale anche in caso di proprietà indivisa.

10

IL CASOLARE DI CAMPAGNA

Chiediamo informazioni per un casolare di campagna in zona sismica costituito da due unità abitative più una a uso di atelier culturale. È possibile chiedere tre singoli ecobonus e sismabonus al 110%? Precisiamo che gli ingressi e le unità sono tutti e tre indipendenti all'interno di un unico edificio. Le due unità abitative sono seconde case di proprietà di due diverse persone, coniugate tra loro. L'atelier culturale è invece di un'associazione culturale senza scopo di lucro.
La risposta è affermativa. Trattandosi di tre unità indipendenti si applicano le regole delle unifamiliari ai fini sia dell'ecobonus che del sismabonus. Per le unità abitative è irrilevante ora se si tratta di prima e seconda casa, mentre per l'atelier culturale, se l'unità è posseduta da una Onlus, il bonus del 110% si applica senza problemi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

04

GLI INTERVENTI «TRAINANTI»

Superbonus 110% per interventi trainanti e trainati

di **Luca De Stefani**

Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 (fino al 31 dicembre 2022 per gli Iacp), il decreto legge Rilancio ha introdotto una nuova percentuale di detrazione Irpef e Ires del 110% nell'ambito degli interventi per il risparmio energetico «qualificato», cosiddetto ecobonus.

Gli interventi al 110%

In particolare, sono stati previsti tre interventi, agevolati con il super bonus del 110%: la «sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti» sugli «edifici unifamiliari» o sulle «parti comuni degli edifici» e «l'isolamento termico» con «materiali isolanti» che rispettano i «criteri ambientali minimi».

Se viene effettuato uno di questi tre nuovi interventi agevolati al 110%, questa percentuale di detrazione può essere estesa anche a tutti gli altri interventi per il risparmio energetico «qualificato», già agevolati al 50-65-70-75-80-85%, o all'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, già agevolata al 50%. Per questo motivo, i tre nuovi interventi dell'ecobonus vengono chiamati «trainanti» rispetto agli altri (che sono invece «trainati»).

Gli antisismici

Per tutti gli interventi antisismici cosiddetti «speciali», oggi agevolati al 50-70-75-80-85%, la percentuale è stata elevata al 110%, senza che sia necessario aver sostenuto «almeno uno» dei tre interventi «trainanti». Le vecchie regole, comunque, sono rimaste in vigore anche dopo il 1° luglio 2020.

Infine, spetterà il super bonus del 110% anche alle installazioni di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo (nuove tipologie di interventi, nell'ambito della consueta detrazione del 50% dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h, del Tuir, che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%), a patto che siano eseguite congiuntamente ad uno degli interventi che beneficiano del superbonus del 110%: i tre interventi «trainanti» o quelli per il sisma-bonus (che in questo caso, quindi, diventa «trainante» per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande & Risposte

Interventi trainanti e interventi trainati

01

CAPPOTTO E SERRAMENTI

In un'abitazione familiare viene fatto il cappotto al solo tetto, come intervento trainante. L'installazione di serramenti può diventare intervento trainato? I limiti in questo caso sono di 50mila euro per il cappotto sul tetto e di 120mila euro per i serramenti?

In merito al primo quesito occorre ricordare che+ gli interventi di isolamento termico che danno diritto al superbonus, ove realizzati su superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, devono interessare l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso, oltre a garantire il passaggio di due classi energetiche superiori (o, comunque, il passaggio a quella massima, se ciò non fosse possibile). Ove si raggiungano tali requisiti, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 50mila euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Per le schermature, in quanto intervento "trainato" con diritto al bonus 110%, il limite di spesa dovrebbe essere di 120mila euro, ma il decreto attuativo del Mise potrebbe modificare questo limite di spesa, imponendo di non superare il limite massimo di detrazione di 60mila euro.

02

STOP AL BONUS MOBILI

Se si sostiene un intervento «trainante» previsto dal decreto Rilancio su una villetta a schiera e si cede il credito alla ditta, successivamente si potranno acquistare i mobili e beneficiare del «bonus mobili» nel limite di spesa previsto in precedenza dall'ecobonus, beneficiando della detrazione al 110% anche per le spese dei mobili?

La detrazione del 110% non è stata agganciata al bonus mobili. Pertanto, non è possibile estenderla nel senso indicato dal quesito.

03

PAGAMENTI DOPO IL 1° LUGLIO

Ho cambiato la vecchia caldaia nella mia villetta con una a condensazione e a breve sostituirò i serramenti.

Se dovessi ottenere un miglioramento della classe energetica di due classi potrei fruire del bonus del 110% per i serramenti?
La risposta è positiva, ma a una condizione. La detrazione del 110% sui serramenti è un intervento trainato, per cui - al fine di applicare la nuova normativa - è necessario che la caldaia (trainante) sia stata pagata dopo il primo luglio 2020.

04

QUADRIFAMILIARE, UN INGRESSO

Abito in una vecchia casa di campagna divisa in quattro appartamenti autonomi, ma con ingressi su un vano scale comune. Vista l'impossibilità di fruire del bonus per il riscaldamento come elemento trainante (in quanto non c'è il requisito dell'ingresso indipendente) è possibile fruirne come elemento trainato facendo il cappotto?
Il caso descritto dal lettore permette di approfondire la nuova nozione di cui all'articolo 119, comma 1, lettera a, del decreto Rilancio, relativa all'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari ma funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno. Al riguardo, è da sottolineare che la norma non richiede il requisito dell'accesso autonomo «su pubblica via»: ciò consente di sussumere nella categoria di edifici in esame tutte quelle situazioni in cui le singole unità immobiliari presentano accesso indipendente su corti comuni, eventualmente chiuse da un unico cancello o portone d'ingresso. In ogni caso, la fattispecie descritta non rientra nella casistica di cui alla norma, perché le singole unità immobiliari descritte non hanno accesso autonomo all'esterno, ma attraverso un vano scala comune, che dunque è parte comune "interna" dell'edificio. Tuttavia, ciò non impedisce la realizzazione del cappotto sull'intero edificio, incidendo le caratteristiche strutturali di quest'ultimo esclusivamente sul massimale di spesa, che risulta essere pari a 40mila euro (e non a 50mila euro, come sarebbe stato se le quattro unità in parola avessero avuto accesso esterno indipendente). In ogni caso, l'edificio in oggetto (che è un condominio a tutti gli effetti) potrebbe ammettere anche un intervento per l'impianto di climatizzazione, con sostituzione di quelli preesistenti (che pare di intuire essere autonomi) con uno centralizzato, in base all' articolo 119, comma 1, lettera b, del decreto Rilancio.

05

ECO + SISMABONUS

Siamo prossimi a un intervento di ristrutturazione di una casa unifamiliare con lavori di adeguamento sismico ed energetico. Quale spesa massima possiamo portare in detrazione? In altre parole, si possono sommare i due massimali o c'è un importo massimo per intervento?
I due massimali possono sommarsi,

sempre a condizione che in sede contrattuale e in sede di fatturazione corrispettivi e spese da ecobonus si tengano separati da quelli da sismabonus. Con l'ecobonus il 110% si applica, per il "cappotto", il plafond di 50mila euro, cui si possono aggiungere 30mila euro per l'impianto di riscaldamento centralizzato, mentre per il sismabonus il 110% si applica al massimo sul limite di 96mila euro.

06

BONUS E DEMOLIZIONE

Sono proprietario di una casa con quattro piccoli appartamenti, libera su tre lati e attaccata, sul quarto, a un'altra identica struttura. Vorrei sfruttare il sismabonus demolendo e ricostruendo con tutte le attenzioni del caso, essendo attaccato a un altro stabile.È possibile? In caso affermativo, quali altre detrazioni del 110% posso sfruttare oltre al sismabonus?

L'intervento programmato è agevolabile in punto sismabonus e dunque, fiscalmente, non appare di per sé problematico. Le criticità possono emergere sul versante più strettamente tecnico, trattandosi di edificio connesso a quello adiacente e dunque costituente un aggregato edilizio: il che impone analisi sismiche e indagini conoscitive preliminari mirate. Per quanto concerne gli ulteriori interventi eventualmente agevolabili al 110%, sono da considerare sia quelli relativi all'isolamento termico dell'edificio, sia quelli relativi alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione con uno centralizzato, entrambi in funzione eventualmente "trainante" di ulteriori lavori di riqualificazione energetica dell'edificio, posto che, dalla descrizione sommaria dell'intervento, si fa riferimento alla semplice demolizione e ricostruzione dello stesso, senza aumento di volumetria. È poi da sottolineare che, per regola generale, i massimali di spesa faranno riferimento al numero delle unità immobiliari risultante a inizio dei lavori.

07

LIMITI DI SPESA E TRAINO

Se viene svolto uno degli interventi trainanti per il bonus 110%, per esempio il "cappotto", e si prevede di eseguire un'altra serie di lavori di ecobonus, magari comprendente la sostituzione degli infissi, i limiti di spesa devono essere verificati a ogni singolo intervento? Quindi: limite di spesa previsto per il cappotto più limite di spesa per gli infissi?

È corretto, i limiti di spesa vanno verificati per singolo intervento. Il comma 2 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 chiarisce infatti che l'aliquota del 110% si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficienza energetica

dalla legislazione vigente, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti".

08

IMMOBILE DI CATEGORIA A/10

Siamo tre professionisti proprietari in comunione, e a titolo privato, di un immobile accatastato in A/10, utilizzato in parte per il proprio studio professionale e in parte concesso a terzi con contratto di locazione. L'accatastamento è unico, anche se l'immobile è provvisto di impianti separati. E' possibile fruire del 110% per cambiare il sistema di riscaldamento e climatizzazione aumentando la classe energetica? Il tecnico ha suggerito macchinari di ultima generazione abbinati a un fotovoltaico: l'abbinamento è obbligatorio?

In primo luogo l'immobile non dev'essere nella contabilità dei professionisti ma posseduto a titolo privato (*si vedano anche quesiti analoghi nel capitolo dedicato al condominio e in quello dedicato alle abitazioni singole, Ndr*). La detrazione del 110% è possibile, l'impianto fotovoltaico è un intervento trainato non obbligatorio.

09

LA PORTA SUL BALLATOIO

Quali sono gli interventi trainanti per un appartamento di un condominio (palazzo) verticale in cui la porta di ingresso dell'appartamento è situata nel ballatoio di un piano?

Gli interventi trainanti per i condomini che consentono l'accesso al 110% anche per gli interventi sulle singole unità immobiliari anche con accesso da ballatoio, sono il cappotto dell'edificio e la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

10

PANNELLI «TRAINATI»

Ho una seconda casa (Intero edificio) dove vorrei fare i seguenti lavori:
1) installazione dei pannelli solari;
2) installare la colonnina per ricarica auto elettrica;
3) sostituire la caldaia a condensazione.
Posso beneficiare del bonus al 110%?

Il 110% si applica anche per le seconde case unifamiliari (*come precisato nel capitolo precedente, Ndr*) per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione o con pompe di calore (intervento trainante). Se eseguiti contestualmente a uno degli interventi "trainanti" (cappotto termico o nuovo impianto a condensazione) fruiscono del 110% anche l'installazione dei pannelli solari e della colonnina per la ricarica elettrica (interventi trainati).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

05

LE ASSEVERAZIONI DEI PROFESSIONISTI

L'asseverazione apre la strada a bonus e cessioni

di **Luca De Stefani**

Il complesso degli interventi premiati dal superbonus del 110% è sottoposto a precise condizioni e necessita di certificazioni per diversi passaggi delle varie procedure.

Le asseverazioni

In primo luogo, ai fini del superbonus del 110% per tutti gli interventi interessati , oltre che per la cessione a terzi o lo «sconto in fattura» di tutti i crediti edili per i quali sono previste queste opzioni, i «tecnici abilitati» devono asseverare: il rispetto dei «requisiti tecnici minimi», che verranno stabiliti da uno o più decreti interministeriali attuativi; la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Una copia di questa asseverazione deve essere trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Enea, con le modalità che dovranno essere adottate da un decreto del Mise.

Anche ai fini del super bonus del 110% per gli interventi antisismici, oltre che per la cessione a terzi o lo «sconto in fattura» dei crediti edili generati da questi lavori, i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico devono:

- asseverare l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico;
- attestare la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'ecobonus

Solo per il 110% previsto per gli interventi per l'ecobonus (comprensivi dei tre nuovi interventi «trainanti»), questi lavori devono assicurare, nel loro complesso e anche congiuntamente all'eventuale installazione di impianti fotovoltaici e degli eventuali relativi sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Se questo non è possibile si deve assicurare il conseguimento della classe energetica più alta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande & Risposte

Permessi edilizi e asseverazioni

01

ACCORPAMENTO

Accorpando due case, di cui una deve essere demolita e ricostruita mentre l'altra sarà ristrutturata, è possibile fruire del sismabonus per quella da demolire e dell'ecobonus per l'altra, considerando comunque che alla fine le case verranno fuse e accorpate?

Sì, sono agevolati entrambi gli interventi. In particolare, è agevolata la demolizione, seguita dall'infedele ricostruzione dell'edificio esistente, ma con la "stessa volumetria" preesistente, anche nel caso in cui il "permesso a costruire" autorizzi l'unione con l'altra abitazione ristrutturata. L'autorizzazione rilasciata dal Comune dovrebbe essere un «permesso a costruire per lavori di ristrutturazione ricostruttiva, mediante demolizione di edifici esistenti e ricostruzione non comportante incremento di volume, ma con la sola modifica della sagoma» (risposta delle Entrate del 26 giugno 2020, n. 194).

02

IRREGOLARITÀ E RISCHIO REVOCA

L'amministratore del condominio convocherà un'assemblea per invitare i condòmini a far pervenire offerte da parte di imprese disponibili a eseguire l'appalto per cappotto termico e facciata, consistente in due stati avanzamenti lavori (Sal), per poter fruire del superbonus del 110% con cessione e sconto in fattura. Esisterebbe il rischio di revoca del diritto al superbonus se, dopo l'avvio dei lavori, si verificassero irregolarità da parte del direttore dei lavori e/o dell'impresa e/o dell'amministratore condominiale? E come si può muoversi per scongiurare questa ipotesi o per agire contro i responsabili?

In presenza di irregolarità, il rischio di successiva comminatoria di decadenza dal beneficio esiste sempre. Mentre per le asseverazioni non veritiere è prevista una polizza assicurativa che risarcirebbe il beneficiario della detrazione, per le altre irregolarità ci si dovrà rivalere in sede civilistica come per tutti i bonus fiscali.

03

L'UNITÀ COLLABENTE

Per una unità collabente (di categoria catastale F/2) quali sono gli interventi possibili per beneficiare della detrazione del 110 per cento?

La prassi dell'agenzia delle Entrate ha chiarito che il fabbricato collabente, accatastato F/2, può essere interessato da interventi edilizi rilevanti ai fini delle detrazioni ecobonus e sismabonus, a condizione che il titolo abilitativo edilizio faccia riferimento a una ristrutturazione edilizia e non a un intervento di nuova costruzione. Ciò significa che, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, laddove del fabbricato collabente sia rispettata l'originaria volumetria, potranno essere posti in essere interventi rilavanti in materia sismabonus e di isolamento termico/cappotto, agevolabili al 110% (mentre, in assenza di impianti di riscaldamento da sostituire, questo intervento non sarà agevolabile al 110%).

04

BONUS AL CAPANNONE

Mia moglie, legale rappresentante di una Srl, fuori dall'esercizio d'impresa, possiede un capannone accatastato come D/7, composto da due unità immobiliari. E' possibile ristrutturarlo fruendo degli incentivi al 110% previsti per le seconde case?

La ristrutturazione edilizia non rientra fra gli interventi per cui è previsto il 110 per cento.

05

SISMABONUS E «ZONA 3»

È applicabile la detrazione del 110% per interventi di miglioramento sismico realizzati su fabbricati posti in «zona 3»? Spesso si è fatto riferimento solo alle zone 1 e 2 del Paese.

La risposta è positiva. L'articolo 119, comma 4, del decreto Rilancio richiama anche il comma 1-ter dell'articolo 16 del Dl 63/2013, che estende al 2021 il sismabonus in zona 3.

06

I REQUISITI AMBIENTALI

Vorrei sapere se esiste l'obbligo di rispetto dei CAM, nei casi in cui si debbano sostituire anche i serramenti, nel caso di intervento per il 110%.

Ai fini del 110% è richiesto sempre, per l'isolamento delle superfici opache (intervento trainante per poter "trainare" gli infissi), il rispetto dei CAM (requisiti ambientali minimi) previsti nel DM 11 ottobre 2017 per i materiali isolanti (limiti alla presenza di determinate sostanze e percentuale minima di materiale riciclato).

07

VINCOLI PER IL LASTRICO SOLARE

Palazzina con due appartamenti, proprietà unica divisa in più persone, disposta su due piani + box, con copertura piana (lastrico solare), lavori di rifacimento del lastrico con coibentazione: usufruisce della detrazione del 110%?

La risposta è affermativa se la l'intervento di coibentazione del lastrico supera il 25% della superficie disperdente lorda.

09

RISCALDAMENTO NECESSARIO

Da alcune Faq dell'Enea sembra potersi desumere che il bonus è attivabile solo in presenza di un ambiente dotato di impianti di riscaldamento. Dal momento che lo scopo è consentire un risparmio energetico, e dal momento che un ambiente (ad esempio laboratorio, nesso agricolo) potrebbe essere riscaldato con impianti amovibili (alimentati con gasolio ecc.), è possibile usufruire dei vari bonus (cappotto, infissi... ed eventuale dotazione di autonomo impianto di riscaldamento) qualora la situazione di partenza sia priva di un impianto di riscaldamento?

Si conferma che, come già indicato dal lettore sulla base delle Faq Enea, in caso di assenza di impianto di riscaldamento iniziale, non è possibile fruire non solo del 110% di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020, ma neppure del già previsto Ecobonus al 65%, eccezion fatta per l'installazione di pannelli solari (si veda anche la Guida dell'agenzia delle Entrate «Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico»).

10

ASSEVERAZIONI NECESSARIE

Vi sottopongo una domanda riguardante un immobile bifamiliare autonomo cielo terra, attualmente in classe energetica E. L'abitazione dispone già di un impianto fotovoltaico da 10 KWP. I lavori potrebbero comprendere: smantellamento e rifacimento pavimenti + bagno, lavanderia 110 mq + 30 mq ballatoio esterno; sistemazione impianto idrico acqua-calda-fredda; sostituzione infissi con taglio termico-persiane -soglie; isolamento cappotto esterno 100 mq su 200mq «minimo 25% del totale»; ripristino pareti tamponature lesionate dal terremoto; rifacimento giardini; tinteggiatura interna esterna; sistemazione balconi; allarme; ringhiera perimetrale muro di cinta; porta garage automatico; cancello automatico; sostituzione caldaia di anni 16 con una nuova ; impianto termico acqua calda. Il tutto con recupero Irpef direttamente sul mio reddito. Vorrei sapere se con queste condizioni è indispensabile un progetto con Cila-Scia di un ingegnere per accedere al 110%,oppure è sufficiente tracciare i pagamenti con bonifico - ristrutturazione, dietro fattura delle varie ditte.

Occorrono precise asseverazioni tecniche in relazione alle prestazioni energetiche, come richiesto dalle norme tecniche e fiscali. Occorre inoltre il titolo abilitativo edilizio che è da richiedersi conformemente alle indicazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di riferimento. La tracciabilità del pagamento è requisito ulteriore e comunque necessario.

11

IL PREZZO CONGRUO

Se la superficie su cui sarà applicato il pannello isolante per l'esecuzione del

cappotto non presenta le necessarie condizioni di planarità, esempio muratura in pietra di antica costruzione, si renderà necessario l'intervento di "spianatura". In questo caso il prezzo a mq suggerito da DEI o da ministero non è congruo; il professionista può elaborare un proprio prezzo unitario da inserire nel computo metrico?
In tal caso, nell'ipotesi in cui il prezzario regionale o quello unico nazionale non abbiano indicazione in relazione all'intervento specifico è possibile far riferimento a listini e mercuriali della camera di commercio o a prezzi di mercato. Resta necessario l'asseverazione della congruità dei costi del tecnico che certifica l'intervento.

12

LE CARTE DEL CONDOMINIO

Abito in un condominio di 3 piani composto da 6 appartamenti e 2 locali commerciali ed essendo sotto i 9 condòmini e di comune accordo per risparmio, non abbiamo un amministratore di condominio professionista ma ci dividiamo le uniche spese vive quali luce, scale, polizza assicurativa stabile. Il quesito è il seguente: per i condomini "minimi" ovvero con meno di 9 condomini, per richiedere ed usufruire dell'ecobonus con sconto in fattura per la realizzazione di cappotto termico con isolamento tetto, è obbligatorio un amministratore di condominio professionista? Preciso che il condominio è dotato di un codice fiscale che ho rilevato sulle bollette della luce.
È un condominio minimo: la delibera assembleare, per cautele di documentazione e prova della spettanza del beneficio e della coincidenza tra lavori deliberati ed eseguiti, andrebbe opportunamente posta in essere, anche senza l'intervento di un amministratore professionista.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

06

LO SCONTO IN FATTURA

Un taglio totale o parziale alla fattura

di **Luca De Stefani**

In alternativa all'utilizzo diretto della detrazione che spetta in base alle regole del nuovo superbonus del 110%, i contribuenti possono anche optare per lo «sconto in fattura».

Spazio allo sconto

Lo sconto in fattura consiste in un «contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari».

Per questo nuovo «sconto in fattura», pertanto, a differenza di quello che era previsto in precedenza (e ancora in vigore), la riduzione del prezzo della fattura del fornitore, tramite il contributo, può essere di un importo anche inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale e fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto.

Serve il visto

Per lo «sconto in fattura» di tutti i crediti edili (come per le cessioni di questi crediti) è richiesto il visto di conformità, il quale consiste nell'attestare la conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

Possono rilasciare il visto i dottori commercialisti, gli esperti contabili, i consulenti del lavoro, i periti ed esperti iscritti negli elenchi tenuti dalle Cciaa e i responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf. I dati relativi alle opzioni di cessione dei crediti o «sconto in fattura» dovranno essere comunicati esclusivamente in via telematica all'agenzia delle Entrate, anche avvalendosi dei soggetti che rilasciano il visto di conformità, in base alle modalità attuative che verranno stabilite da un provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge Rilancio (Dl 34 del 19 maggio)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande & Risposte

Sconto in fattura

01

SCONTO ESTESO

Per la sostituzione della mia caldaia autonoma e il risanamento della canna fumaria restano le detrazioni del 50% o del 65% se installo anche valvole termostatiche e termoregolazione evoluta? Ho poi la possibilità di cedere il credito?

La richiesta è corretta. Sarà possibile la cessione del credito o lo «sconto in fattura» anche per le detrazioni generate sulle manutenzioni straordinarie, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia. Si tratta di una novità assoluta (assieme alla cessione del bonus facciate e di quello per il fotovoltaico), introdotta dall'articolo 121 decreto Rilancio e che potrà essere utilizzata fino alla fine del 2021

02

RICERCA DI CONVENIENZA

Volevo avere chiarimenti sulla possibilità di detrazione. Questa va rapportata in base all'imponibile Irpef che si possiede o è a parte?

La detrazione va scomputata dall'Irpef che dovrebbe essere pagata. Quindi, se non si ha Irpef da pagare, si perde la quota quinquennale di detrazione. In questo caso, diventa consigliabile la cessione del credito oppure lo sconto in fattura

03

VENDITE SUCCESSIVE

Sul superbonus 110, e per evitare azioni speculative, è consentito rivendere l'immobile ristrutturato con l'opzione "sconto in fattura" ? Ed eventualmente dopo quanti anni è possibile rivendere l'immobile?

Lo sconto in fattura non è cedibile ma contrattabile come importo e ne beneficia solo colui cui la fattura è intestata. Il credito d'imposta è invece liberamente cedibile. In ambedue i casi non muta la disciplina dell'agevolazione per l'acquisto di immobili venduti dall'impresa che li ha ristrutturati. Quanto invece al secondo quesito, non esiste alcun nuovo limite alla vendita degli immobili rispetto quelli già esistenti

04

CERCANDO LO SCONTO TOTALE

Lo sconto in fattura fino all'importo massimo del corrispettivo dovu-

to beneficerà del relativo credito di imposta per l'importo del 110%? Se per esempio il corrispettivo dovuto è pari a 50 ed è tutto ascrivibile a lavori agevolabili e viene quindi interamente scontato in fattura (netto a pagare quindi zero), il fornitore potrà beneficiare di un credito di imposta del 110% e quindi pari a 55?
In linea di massima sì. In attesa di tutte le opportune delucidazioni sul funzionamento del meccanismo della cessione del credito d'imposta o dello sconto in fattura – delucidazioni necessarie, stante l'improvviso ampliamento dell'ambito oggettivo e soggettivo del meccanismo in parola – è bene aver chiaro che l'oggetto della cessione è il credito d'imposta del contribuente: ovvero il quantum concreto che questi può portare in detrazione dalle sue imposte, per un importo corrispondente ad una parte o al tutto. Lo sconto in fattura consiste nel ridurre l'importo del corrispettivo della fattura di analogo importo, corrispondente a tutto o parte del quantum di detrazione spettante. Dopodiché, l'aliquota di detrazione trova applicazione in relazione a massimali di spesa e non è detto che l'intero importo dei lavori sia ricompreso nei massimali di legge. In questa ipotesi, uno "sconto" integrale dalla fattura (un "netto da pagare pari a zero") potrebbe essere praticabile: ma opportuni chiarimenti sarebbero ben accolti, perché, a rigore, "scontare" da un corrispettivo non significa di per sé ridurre il corrispettivo a zero.

05

SCONTO O CESSIONE PARZIALE

Il credito d'imposta può essere in parte utilizzato direttamente (in base alla capienza fiscale) e in parte ceduto come sconto in fattura o credito al fornitore ? E in che modo può essere ceduto il credito alle banche o altri intermediari finanziari ?
La cessione parziale è prevista dalla legge. Le modalità operative che verranno richieste dalle banche per la gestione delle pratiche in questione sono in via di definizione e di elaborazione, da parte di queste ultime: dal lato fiscale, si richiedono il visto di conformità e le asseverazioni.

06

SPESE PER «ONERI TECNICI»

Vorrei sapere se tra le spese trainate dal superbonus, e che potranno beneficiare di sconto o cessione, sono previste anche quelle che dovranno essere sostenute per tutti gli aspetti tecnici e/o burocratici. Mi riferisco, per esempio, ai compensi per l'amministratore del condominio, per coloro che dovranno certificare il credito e per gli architetti o gli ingegneri.
Il comma 15 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 (decreto Rilancio) dispone

che rientrano fra le spese detraibili per gli interventi che possono utilizzare la nuova detrazione d'imposta del 110% quelle sostenute per:
- il rilascio delle attestazioni relative al rispetto dei requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del Dl 63/2013, nonché l'attestazione circa il miglioramento, post-intervento, di almeno due classi energetiche dell'edificio (o circa il raggiungimento della classe energetica più alta, se ci si trova in un caso di impossibilità di doppio salto di classe);
- il rilascio delle asseverazioni circa il rispetto dei requisiti previsti ex comma 3-ter dello stesso articolo 14 del Dl 63/2013, nonché la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati o per il rilascio delle asseverazioni (in caso di ecobonus);
- il rilascio delle asseverazioni circa l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (in caso di sismabonus);
- il visto di conformità necessario all'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura. Gli amministratori condominiali dovranno concordare il compenso con il condominio stesso, facendolo approvare dall'assemblea.

07

UN PASSAGGIO RIDOTTO

La cessione del credito permette lo sconto in fattura, la cui entità dipende dalle condizioni del credito che la ditta ottiene dall'istituto bancario, perché la ditta ha sì a disposizione il 110% dell'importo, ma la banca potrebbe negoziarlo all'80 per cento. La differenza viene richiesta al proprietario della casa, in quanto la ditta difficilmente si accollerebbe completamente gli oneri di negoziazione del credito ceduto. In questo caso i soldi pagati dal proprietario come dovrebbero considerarsi?

Il nuovo testo dell'articolo 121, comma 1, del decreto Rilancio prevede che il soggetto che ha diritto alla detrazione può, in luogo della stessa, optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. Il che significa che lo "sconto" può essere anche inferiore al corrispettivo, nel qual caso il contribuente pagherà la differenza al fornitore.
Poiché, tuttavia, il nuovo testo stabilisce che il credito spettante al fornitore è "di importo pari alla detrazione", si ritiene che l'importo pagato non possa essere detratto dal contribuente.

08

STAFFETTA AL «SAL»

Quando matura il diritto ad avere l'importo relativo al credito ceduto? In altre parole, l'impresa o il committente devono attendere la fine dei lavori per ottenere l'importo del bonus? Inoltre, il credito lo deve cedere l'impresa oppure lo può cedere direttamente anche il contribuente a un istituto bancario?

Con le modifiche approvate in sede di conversione, l'asseverazione (necessaria per la cessione del credito) è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori (Sal), sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121 del decreto Rilancio. Quindi, per effetto di queste modifiche, non occorre attendere la fine lavori, ma è sufficiente pagare i Sal, alle condizioni di cui al nuovo comma 1-bis dello stesso articolo 121. Il credito corrispondente alla detrazione può essere ceduto alla banca sia direttamente dal contribuente sia dal fornitore, che ha effettuato lo sconto in fattura o che ha acquisito il credito dal contribuente.

09

SCONTO O CESSIONE?

Se un condominio delibera lavori per la tinteggiatura della facciata può richiedere l'utilizzo del superbonus al 110% oppure questo intervento dev'essere obbligatoriamente agganciato al sisma bonus o ecobonus? E qual è la differenza tra la cessione del credito e lo sconto in fattura?

I lavori di tinteggiatura della facciata pagati nel 2020 hanno diritto alla detrazione del 90% a norma dell'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, di Bilancio per il 2020, e possono accedere al superbonus del 110% solo se "assorbiti" nell'ambito del "cappotto" di cui all'articolo 119, comma 1, lettera a del Dl 34/2020 (decreto Rilancio).

Per quanto riguarda il secondo quesito posto dal lettore, specifichiamo che:

- la cessione del credito corrispondente alla detrazione può avvenire (nell'ambito delle disposizioni del decreto Rilancio) a favore di chiunque ed è un atto bilaterale tra il contribuente cedente e il terzo cessionario, che riconosce al contribuente un corrispettivo per il credito ceduto
- lo sconto in fattura, invece, consiste in un pagamento del corrispettivo spettante al fornitore il quale realizza i lavori agevolati, che non avviene tramite danaro ma tramite trasferimento del credito collegato alla detrazione d'imposta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

07

LA CESSIONE DEL CREDITO

La cessione crediti può sostituirsi alla detrazione

di **Luca De Stefani**

Per alcune specifiche detrazioni fiscali Irpef e/o Ires, sostenute negli anni 2020 e 2021 è prevista una modalità nuova di utilizzo dello sconto.

La cessione del credito

I contribuenti, infatti, (anche se non incapienti), al posto dell'utilizzo diretto della detrazione (cioè tramite il suo scomputo in dichiarazione dei redditi, in maniera verticale dalla stessa tipologia di imposta), possono optare per la cessione del relativo «credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari». La cessione del credito potrà essere effettuata anche a un prezzo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale.

I crediti cedibili

I crediti fiscali per i quali sarà possibile effettuare questa opzione sono quelli generati dai seguenti interventi:

a) il recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir (detrazione Irpef del 50%, in dieci anni, che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%);
b) il risparmio energetico «qualificato», sia se spetta la detrazione Irpef e Ires del 50-65-70-75-80-85% (in dieci anni), sia se spetterà, dal1° luglio 2020 alla fine del 2021, quella del 110%, in dieci anni;
c) tutti gli interventi antisismici cosiddetti «speciali», sia se agevolati con le detrazioni Irpef e Ires del 50-70-75-80-85% (in cinque anni), sia se agevolati, dal 1° luglio 2020 alla fine del 2021, con il nuovo super bonus del 110%, in cinque anni;
d) il bonus facciate (detrazione Irpef e Ires del 90%, in dieci anni);
e) l'installazione di impianti fotovoltaici e dei sistemi di accumulo, detraibili al 50%, in dieci anni o al 110%, in cinque anni;
f) l'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, sia se detraibili al 50% (in dieci anni), sia se detraibili al 110% (in cinque anni).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande & Risposte

Regole Irpef e cessione del credito

01

SCARSA CAPIENZA

Sono proprietario di una casa unifamiliare da ristrutturare (cappotto, tetto, serramenti eccetera). Ho una capienza Irpef di 8mila euro che non copre il valore dei rimborsi 110% a cui avrei diritto. Se cedessi il mio credito d'imposta alla banca, riuscirei a recuperare l'intera quota? Inoltre vorrei capire se, con la cessione del credito, perderei per cinque anni la possibilità di utilizzare la capienza Irpef per spese sanitarie, detrazioni figli a carico eccetera.

In caso di cessione del credito il recupero, oltre che essere immediato, supera il problema della scarsa capienza, anche se bisogna mettere in conto la riduzione operata dalla banca per acquisire il credito. Con la cessione, la capienza reddituale resta intatta per le altre detrazioni indicate nel quesito.

02

OK PER I FORFETTARI

Un contribuente, che non paga l'Irpef ma l'imposta sostitutiva prevista dal regime dei forfettari, può sfruttare la possibilità di cessione del credito del 110% (o del 50% per gli infissi) a terzi? Oppure questa possibilità è prevista solo per i contribuenti che pagano Irpef?

Come chiarito con la circolare del 18 maggio 2018, n. 11/E, il credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica può essere ceduto da tutti i soggetti teoricamente beneficiari della detrazione, anche se non sono tenuti al versamento dell'imposta. Il concetto è stato puntualizzato dall'agenzia delle Entrate anche nella risposta 309/2019 al quesito posto proprio da un libero professionista in regime forfettario. Peraltro il contribuente forfettario è comunque un soggetto Irpef, anche se sul reddito conseguito per l'attività svolta in regime forfettario si applica l'imposta sostitutiva. Tale imposta è, per previsione di legge, un'unica imposta, sostitutiva di quelle ordinariamente previste (imposte sui redditi Irpef, addizionali regionale e comunale, Irap). Essendo il contribuente assoggettato a Irpef, quindi, anche se tale imposta è pagata in modalità “sostitutiva” secondo

regole particolari, lo stesso può cedere a terzi il proprio credito ove egli sia teoricamente beneficiario della detrazione.

03

LA SCRITTURA CORRETTA

Sul Sole 24 Ore del 10 luglio si suggeriva di rilevare il credito d'imposta con la scrittura «Crediti tributari a Imposte». Con quale scrittura si chiude il debito nei confronti del fornitore?

Nel caso dello "sconto in fattura" il credito derivante dalla detrazione serve a pagare il debito. Nel caso della cessione del credito al fornitore, l'importo del corrispettivo del credito compensa, in tutto o in parte, quello del debito per i lavori.

04

SÌ A CESSIONI PARZIALI

Il credito d'imposta è cedibile in parte? In altre parole, l'impresa esecutrice che acquista il credito tramite sconto in fattura può cederlo in quota parte ai fornitori coinvolti, ad esempio in parte al fornitore della caldaia e in parte al fornitore degli infissi?

Le modalità di cessione del credito devono ancora essere stabilite puntualmente dall'agenzia delle Entrate. Tuttavia, in base alle regole precedenti, la risposta è positiva, in quanto la cessione del credito può essere parziale, a opera del prestatore che, facendo lo sconto in fattura, acquisisce il credito.

05

CREDITI TRAINATI E DETRAZIONE

La cessione del credito degli interventi trainanti prevede un tempo abbastanza breve per il recupero economico (5 anni). Ma se si agganciano interventi trainati tipo la sostituzione della caldaietta a condensazione in appartamenti, questi dovrebbero essere sempre al 110% ma in 10 anni. Questo non potrebbe rappresentare un problema nella cessione del credito?

Si conferma che gli interventi cosiddetti "trainati" mantengono la propria durata di detrazione, che nell'ecobonus è pari a 10 anni. Ciò, più che rappresentare un problema, determina un corrispettivo inferiore da parte di chi acquista il credito, che deve utilizzarlo in un periodo di tempo maggiore.

06

IL CONIUGE INCAPIENTE

Mia moglie è proprietaria di una seconda casa al 100 per cento. Non avendo lei capienza Irpef, posso pagare io le spese e beneficiare della detrazione in cinque anni?

La risposta è positiva, a condizione che il marito sia convivente con la moglie nella casa, a disposizione (non

affittata), dove i lavori verranno effettuati (risoluzione 184/E/2002).

07

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Qualora alcuni interventi (per esempio installazione di caldaie a condensazione, pompe di calore, sistemi di building automation, sistemi di accumulo) non soddisfino i requisiti di efficienza energetica previsti dall'articolo 14 del Dl 63/2013, è possibile comprenderli tra gli interventi di manutenzione straordinaria (detrazione del 50%) ex articolo 3, comma 1, lettera b, del Dpr 380 del 2001, in maniera tale da poter beneficiare delle opzioni per lo sconto in fattura/cessione del credito ex articolo 121, comma 2, lettera a, del decreto Rilancio?

Sì, a condizione che i lavori indicati siano previsti come tali (ossia interventi di manutenzione straordinaria) a norma delle disposizioni urbanistiche.

08

RECUPERO DI SPESE

In merito agli incapienti, vorrei sapere se il credito di imposta generato dalle spese in applicazione del superbonus 110% è comunque recuperabile attraverso la cessione a terzi (impresa o banca). CIto dal Sole 24 Ore: «Nel caso in cui il soggetto che sostiene le spese sia considerato fiscalmente incapiente (contribuente che ha un'imposta annua dovuta inferiore alle detrazioni spettanti, siano esse da lavoro dipendente, pensione o lavoro autonomo), la cessione del credito può essere disposta a favore dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi, di altri soggetti privati (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti), nonché a favore di istituti di credito e intermediari finanziari».

Il meccanismo è stato delineato proprio per favorire gli incapienti e consentire la concessione, da parte di questi, dell'assenso all'avvio dei lavori, garantendo loro comunque un ritorno economico, per quanto indiretto.

09

PER CHI È IN REGIME FLAT TAX

Tra i beneficiari dell'ecobonus/sismabonus possono rientrare anche le persone fisiche senza alcun reddito o con soli redditi da lavoro autonomo in regime di flat tax?

La risposta è affermativa. Lo stato di "incapienza fiscale" del committente persona fisica dei lavori agevolati al 110%, dovuta alla mancanza di redditi ovvero alla titolarità di redditi soggetti ad imposta sostitutiva, non preclude la possibilità di conseguire il beneficio sotto forma di sconto in

fattura da parte del fornitore o di cessione del credito corrispondente alla detrazione (virtuale) spettante.

10

LIMITI DI SPESA

Se i coniugi sono in comunione, gli importi previsti per le spese al 110% di bonus si duplicano?

La risposta è negativa. La detrazione del 110%, per le spese agevolabili, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, è da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo. I limiti di spesa, variabili a seconda dell'intervento che viene posto in essere, sono da riferire all'unità immobiliare e non ai proprietari.

11

I TEMPI DELLE DETRAZIONI

A seguito del rifacimento del cappotto procederò con alcuni interventi trainati (infissi e condizionatore), questi ultimi dovrebbero essere detraibili al 110% ma vorrei sapere se in 5 o 10 anni.

Gli interventi trainati di efficienza energetica qualificata di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013, richiamato dall'articolo 119, comma 2, del Dl 34/2020, mantengono la loro rateazione in dieci quote annue di pari importo.

12

PER GLI ALTRI BONUS

Ho due dubbi riguardo le ristrutturazioni già note e che a oggi godono della detrazione al 50% in 10 anni: 1) il meccanismo dello sconto in fattura/cessione del credito d'imposta sarà esteso anche a questo tipo di lavori? 2) l'orizzonte temporale delle detrazioni, nel caso in cui decidessi di non cedere il credito d'imposta, rimane di 10 anni o viene ristretto a 5 anni, come per le detrazioni del superbonus?

Per quanto riguarda il primo quesito, si conferma l'estensione dell'opzione per lo sconto in fattura o della cessione del credito d'imposta anche alle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir.

Quanto ai tempi - come precisato già nella risposta precedente- questi restano a dieci anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole 24 ORE

POTETE SCEGLIERE DI FAR FINTA DI NIENTE.

Può sembrare assurdo, ma anche la pandemia ha un lato buono: ci insegna come prepararci per quelle future. Il libro di Mattia Losi analizza passato e presente alla luce delle conoscenze acquisite per aiutarci a sconfiggere il panico e a progettare un futuro migliore che non ci colga impreparati. Un libro onesto e coraggioso, che Il Sole 24 Ore vi invita a non perdere.

*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta valida in edicola fino al 18/08/2020.

IN EDICOLA DA SABATO 18 LUGLIO CON IL SOLE 24 ORE A € 12,90*

1A EDICOLA.IT — Ordina la tua copia su Primaedicola.it e ritirala, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.

SHOPPING 24 — In vendita su Shopping24 offerte.ilsole24ore.com/laprossimapandemia

Il Sole
24 ORE

Quest’estate, guarda avanti.

Questo è il momento ideale per informarsi, conoscere e capire la realtà che ci riguarda, economica e non solo. E prepararci con energia al prossimo futuro. Il Sole 24 Ore ti dà l’opportunità per farlo, sia attraverso il quotidiano che 24+, la sezione premium del sito ilsole24ore.com. Informazione e approfondimenti autorevoli, nella forma più agile e innovativa, fruibili via App ovunque tu sia.

Prova per tutta l’estate **l’informazione completa del Sole 24 Ore in formato digitale: il quotidiano e 24+** insieme.

24

2 mesi a 9,90€

Scopri di più su **ilsole24ore.com/estate2020**