

Webinar AREL del 4/11/2020 sul Superbonus 110%

Intervento Giulia Comparini

1. Introduzione

Il Superbonus consiste in un'agevolazione fiscale, introdotta dall'art.119 del Decreto Rilancio, che viene concessa a fronte di interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti o che ne riducono il rischio sismico.

La misura consente di fruire di una detrazione del 110% delle spese sostenute per tali interventi, aggiungendosi alle detrazioni già previste dal Decreto Legge 63/2013, ciò vale a dire il **c.d. sismabonus** e il c.d. **ecobonus**.

Considerato il rilevante impatto economico che l'applicazione della detrazione determina, la disciplina è particolarmente stringente sia in termini di requisiti e adempimenti che di sanzioni.

2. Gli interventi

La detrazione è riconosciuta per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di determinati interventi.

Ai fini dell'individuazione degli interventi che danno diritto ad accedere alla detrazione, occorre distinguere tra interventi "trainanti" e interventi "trainati".

L'esecuzione di interventi "trainanti" consente sempre al contribuente di accedere alla detrazione, fermo restando il rispetto degli ulteriori requisiti previsti dalla normativa. L'esecuzione degli interventi "trainati", invece, consente di accedere alla detrazione solo se congiuntamente viene eseguito almeno un intervento "trainante".

Gli **interventi trainati** sono i seguenti:

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

Gli **interventi trainati** consistono in:

- interventi di **efficientamento energetico** rientranti nell'ecobonus, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento;
- l'installazione di infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici** negli edifici di cui all'articolo 16ter del citato decreto legge n. 63/2013;
- l'installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica sugli edifici indicati all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del Dpr n. 412/1993;
- l'installazione contestuale o successiva di **sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati;

Tali interventi devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o il conseguimento della classe energetica più alta. Il miglioramento energetico è dimostrato dall'attestato di prestazione energetica, ante e post-intervento, rilasciato da un tecnico nella forma della dichiarazione asseverata.

La normativa prevede alcune **eccezioni** alla necessità di eseguire almeno un intervento trainante per ottenere la detrazione.

In particolare, anche se non vengono eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti", la detrazione spetta agli interventi "trainati" effettuati sugli edifici sottoposti a vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o nel caso in cui gli interventi "trainanti" siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

In ogni caso, è necessario che l'intervento "trainato" garantisca il rispetto dei requisiti tecnici stabiliti dai D.M. del 19 febbraio 2007 e del 11 marzo 2008 e determini il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'immobile oggetto di intervento o il conseguimento della classe energetica più alta.

Lo stesso vale per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1 lett. d) D.P.R. 380/2001, per cui l'esecuzione di un intervento trainato darà comunque diritto ad accedere al bonus. Anche in questo caso, l'intervento dovrà essere eseguito nel rispetto delle prescrizioni stabilite dai D.M. del 19 febbraio 2007 e del 11 marzo 2008.

2.1 Il sismabonus e l'ecobonus

Per quanto riguarda gli interventi antisismici rientranti nel **sismabonus**, occorre sottolineare che nonostante l'introduzione del Superbonus 110%, tutte le detrazioni previste per gli interventi antisismici sono ancora in vigore (fino al 31 dicembre 2021) e non vengono influenzate dalle condizioni oggettive e soggettive del Superbonus. Pertanto, anche se non si rispettano i requisiti previsti dal Decreto Rilancio per il Superbonus, si possono comunque applicare le precedenti agevolazioni fiscali.

Invece, chi vuole beneficiare della detrazione al 110% deve rispettare sia i requisiti oggettivi e soggettivi del Superbonus sia i requisiti tecnici previsti dal Decreto Legge 63/2013.

Stesso discorso vale per gli interventi rientranti nell'**ecobonus**. Difatti, se non vengono effettuati interventi trainanti o non sono rispettati gli altri requisiti per beneficiare del Superbonus, è possibile usufruire dell'agevolazione dell'ecobonus che rimarrà in vigore fino alla fine del 2020.

In questo caso, si applicheranno le detrazioni del 50-65-70-75-80-85% già previste in precedenza, a seconda del caso concreto.

3. Contribuenti beneficiari

L'esecuzione degli interventi sopra descritti non è sufficiente ad accedere alla detrazione fiscale. È necessario, infatti, rispettare anche i rigorosi requisiti soggettivi imposti dalla normativa.

Nello specifico, possono accedere al bonus:

- i condomini;
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- gli istituti autonomi case popolari (IACP) o gli altri enti aventi le stesse finalità;
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa;

- le Onlus e le associazioni di volontariato;
- le associazioni o le società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un **titolo idoneo** al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente all'avvio.

Si tratta, in particolare, del proprietario, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

3.1 I condomini

In merito ai condomini occorre tener presente che i beneficiari del bonus sono i condòmini costituiti secondo la disciplina civilistica e, pertanto, secondo la circolare 24/E/20, non accedono al bonus gli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario.

Sempre secondo la circolare, non è necessaria una deliberazione di costituzione del condominio, dal momento che la nascita del condominio si determina automaticamente laddove più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva.

Non sono fissati particolari requisiti per i condòmini, i quali possono essere sia persone fisiche che giuridiche. Per chi possiede o detiene abitazioni non è necessario che queste unità siano adibite ad abitazione principale. Non rientrano nell'agevolazione, però, i condòmini con unità accatastate nelle categorie A1, A8 e A9, vale a dire rispettivamente abitazioni di tipo signorile, villini e ville.

Se un intervento trainante viene effettuato dal condominio sulle parti comuni condominiali, la relativa spesa può "trainare" l'agevolazione fiscale al 110% anche per gli altri interventi trainati effettuati da parte di singoli condòmini sulle unità immobiliari del condominio, come uffici, abitazioni anche secondarie.

3.2 Le persone fisiche

All'interno della categoria delle "*persone fisiche*" rientrano tutte le persone fisiche residenti e non residenti nel territorio dello Stato che eseguono interventi su immobili appartenenti all'ambito privatistico e quindi diversi da quelli strumentali alle attività di impresa o arti e professioni, dalle unità immobiliari che costituiscono oggetto della propria attività e dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Le persone fisiche **titolari di reddito d'impresa** o professionale rientrano comunque tra i beneficiari nelle ipotesi di partecipazione alle spese per interventi effettuati dal condominio sulle parti comuni o di esecuzione di lavori effettuati su immobili rientranti nell'ambito "privatistico".

Secondo la circolare dell'Agenzia delle Entrate 24/E/20, la detrazione spetta anche ai **familiari del possessore** o detentore dell'immobile, a condizione che siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, e che le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza, con esclusione quindi degli immobili che non sono a disposizione in quanto locati o concessi in comodato.

4. Gli immobili oggetto di intervento

Gli interventi agevolati possono riguardare, oltre alle parti comuni di edifici residenziali in condominio, anche edifici residenziali unifamiliari e, in seguito alla conversione in legge del Decreto Rilancio, anche gli interventi realizzati nelle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, purché funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Sono esclusi dal beneficio gli immobili classificati nelle **categorie catastali di maggior pregio**: A/1 (abitazioni di tipo signorile); A/8 (ville); A/9 (castelli) se non aperti al pubblico.

Aspetto di particolare rilevanza riveste il rapporto tra la detrazione e la **regolarità urbanistico-edilizia**.

Come riportato nel Decreto Ministeriale 41/1998, le detrazioni sono escluse per opere difformi sotto l'aspetto edilizio. Dunque, se si vuole effettuare un intervento trainante o trainato ed accedere al Superbonus, occorre partire da una situazione di regolarità urbanistico-edilizia, per evitare non solo la perdita del bonus ma anche l'irrogazione di sanzioni.

5. Misura della detrazione

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra i contribuenti aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo.

Per gli interventi realizzati su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliare site in edifici plurifamiliari, il Superbonus è concesso per le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non trova applicazione per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici.

Occorre rilevare che, nel rispetto della regola generale in tema di detrazioni, il Superbonus è ammesso entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. Pertanto, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi di imposta successivi, né può essere chiesta a rimborso.

6. Lo sconto e la cessione del credito

L'art. 121 del Decreto Rilancio stabilisce che gli aventi diritto all'agevolazione fiscale del Superbonus possono optare in luogo della detrazione, in alternativa:

- **per un contributo**, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati.
- Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- per la **cessione di un credito d'imposta** corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni. La cessione può essere disposta in favore dei fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi, di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti) e di istituti di credito e intermediari finanziari.

I crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in **compensazione** attraverso il modello F24.

Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione: ne consegue che la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Non si applica in queste ipotesi il **limite generale di compensabilità** previsto per i crediti di imposta e contributi pari a 700.000 euro (elevato a 1 milione di euro per il solo anno 2020).

7. Adempimenti formali

I soggetti che intendono beneficiare del Superbonus, sia sottoforma di detrazione che in caso di sconto o cessione, devono richiedere:

- per gli interventi di efficientamento energetico, l'**asseverazione da parte di un tecnico abilitato**, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative.

Secondo il Decreto Ministeriale 6 agosto 2010, il tecnico abilitato deve in ogni caso appartenere ad un Ordine o Collegio professionale. Difatti, è espressamente prevista l'apposizione sull'asseverazione del timbro professionale attestante il requisito legale dell'iscrizione nell'Albo professionale e di svolgimento della libera professione.

- per gli interventi antisismici, l'**asseverazione da parte dei professionisti incaricati** della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58. I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione è rilasciata per ogni stato di avanzamento dei lavori o al termine dei lavori. In questo secondo caso, l'asseverazione deve essere trasmessa entro 90 giorni dalla fine lavori. A seguito della trasmissione, il Tecnico Abilitato riceve la relativa ricevuta di avvenuta trasmissione riportante il codice univoco identificativo attribuito dal sistema.

Le asseverazioni devono essere compilate ed **inviare esclusivamente in via telematica**, tramite un apposito portale dell'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA).

Occorre tener presente che i tecnici abilitati che rilasciano le attestazioni ed asseverazioni devono previamente stipulare una **polizza di assicurazione** della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle stesse attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

L'**asseverazione** deve contenere a pena di nullità la dichiarazione che il massimale della polizza di assicurazione professionale allegata è adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e dal valore degli interventi.

Qualora il contribuente abbia optato per lo sconto in fattura o la cessione del credito, oltre agli adempimenti appena descritti, lo stesso deve richiedere **il visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Il visto di conformità è rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni, come dottori commercialisti o ragionieri, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei C.A.F.

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

8. Controlli e sanzioni

Considerata l'importanza dell'agevolazione, il legislatore ha predisposto una disciplina rigorosa in tema di controlli e sanzioni.

I controlli vengono svolti dall'E.N.E.A. e si suddividono in **due tipologie**: controlli automatici per verificare la completezza della documentazione fornita e controlli a campione sulla regolarità dell'asseverazione e la sussistenza dei requisiti per accedere al Superbonus.

Quanto ai controlli automatici, l'Enea verifica per ogni istanza che sia presente la dichiarazione indicante: la sussistenza dei requisiti soggettivi del beneficiario, congruità degli interventi rispetto ai requisiti tecnici, sussistenza dei requisiti dell'edificio, congruità degli interventi tecnici rispetto ai costi, corretta e completa compilazione e datazione dell'asseverazione, presenza della polizza professionale.

I controlli a campione, invece, sono effettuati su almeno il 5% delle asseverazioni globalmente trasmesse e riguardano il concreto rispetto dei requisiti previsti dalla normativa per l'accesso al bonus. I risultati dei controlli a campione sono trasmessi al Ministero dello Sviluppo Economico ogni due mesi (anche al fine di avviare gli eventuali procedimenti sanzionatori).

Qualora sia accertata la **mancata sussistenza**, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto, maggiorato degli interessi.

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