

SCHEDE SUI CONTENUTI PRINCIPALI DEI PROVVEDIMENTI INERENTI L'AGEVOLAZIONE

DECRETO LEGGE N. 34 DEL 19 MAGGIO 2020 – “DL RILANCIO”

(Convertito in Legge 77 del 17 luglio 2020, come modificato dal dl 104 del 14/08/2020 “DL. AGOSTO”)

ART. 119

Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici.

OPERE PRINCIPALI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI SU CUI SI PUO' FRUIRE DEL SUPER BONUS 110% (CD. INTERVENTI" TRAINANTI")

La detrazione stabilita dall'art. 14 del dl 63/2013, riguardante gli interventi di efficienza energetica a cui si applicava l'ECOBONUS, sarà determinata utilizzando l'aliquota del 110% sulle spese rimaste a carico dei contribuenti e sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

La stessa detrazione dovrà essere ripartita tra i soggetti aventi diritto e potrà essere fruita dagli stessi in 5 (cinque) quote annuali di pari importo.

Le opere per le quali è possibile beneficiare di tale nuova opportunità sono:

a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (pareti, tetti, pavimenti, lastre solari, ecc.) che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente (cioè dotata di installazione e manufatti, quali gli impianti per l'acqua, il gas e l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva) e disponga di uno o più accessi autonomi non comuni con altre u.i. dall'esterno (es. le cd “villette a schiera”).

La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore:

- a euro 50.000 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;

- a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;

- a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

ATTENZIONE !!! i materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017;

b) interventi sulle parti comuni degli edifici per 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 di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013,

- a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici,

anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo di cui ai commi 5 e 6 dello stesso articolo 119, ovvero, con impianti:

- di microgenerazione,

- a collettori solari,

nonché, esclusivamente per i 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), attraverso

- l'allacciamento a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore:

- a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;

- a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari,

la detrazione spetta anche sulle spese sostenute per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito.

ATTENZIONE!!! Le spese relative agli interventi sulle parti comuni di un edificio possono essere considerate interamente solo se l'edificio risulterà essere "RESIDENZIALE" (ovvero con la somma delle superfici delle u.i. destinate a residenza che risulti superiore al 50% della superficie complessiva), in questo caso anche i proprietari possessori di u.i. non residenziali, potranno godere del SUPERBONUS per le spese sostenute sulle parti comuni di loro competenza. Se l'edificio invece non risultasse "RESIDENZIALE" le spese sostenute per opere sulle parti comuni di condominio saranno detraibili solo in capo ai soggetti possessori o detentori delle u.i. ad uso abitativo per la loro quota parte. La detrazione per interventi su parti comuni spetta anche ai possessori o detentori di sole pertinenze (es box auto, cantine).

ATTENZIONE!!! La circolare 24E dell'8 agosto 2020, prevede una modalità particolare per calcolare il limite di spese per interventi su parti comuni di condominio composto da più unità immobiliari, diversamente da quello che si poteva capire leggendo la norma, infatti nell'esempio, riportato alle pagine 17 e 18 del documento di prassi, dove si parla di un intervento per la coibentazione di un edificio composto da 15 unità immobiliari il limite della spesa complessivamente detraibile non è pari a: euro 30.000 x 15 = euro 450.000, ma sarà pari a risultato di questo calcolo: euro (40.000 x 8) + euro (30.000 x 7) = euro 530.000, Tale modalità di calcolo è poi confermata nell'esempio riportato alla successiva pagina 19 della circolare, dove, per un intervento di sostituzione degli impianti di riscaldamento di 15 u.i., componenti l'edificio, con un impianto centralizzato viene riportato che il limite massimo di spese detraibile è calcolato come segue: euro (20.000 x 8) + euro (15.000 x 7) = euro 265.000.

c) interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (es. le cd "villette a schiera") per 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 di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013,

- a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici,

anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo di cui ai commi 5 e 6 dello stesso articolo 119, ovvero con impianti:

- di microgenerazione,

- a collettori solari,

o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni 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), con:

- caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186,

nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/21347 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) attraverso:

- l'allacciamento a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

ALTRE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI SU CUI SI PUO' FRUIRE DEL SUPER BONUS 110%. SOLO SE violazione, i EFFETTUATE CONGIUNTAMENTE ALLE OPERE DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO (CD. INTERVENTI "TRAINATI")

L'aliquota del 110% sarà applicabile anche sulle spese relative a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico degli edifici, di cui all'art. 14 del dl 63/2013, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento a condizione che siano eseguiti assieme almeno ad uno di quelli riportati sopra [ad esempio intervenendo sull'impianto di riscaldamento di una abitazione unifamiliare, come previsto nella precedente lettera c), se sullo stesso edificio venissero eseguiti lavori di sostituzione degli infissi ottenendo, con l'installazione degli stessi, il miglioramento della trasmittanza termica richiesta dalla normativa per la fruizione dell'ECOBONUS, anche su detta spesa sarà possibile fruire della detrazione del 110% sulle spese sostenute nel limite previsto dalla norma che non permette di ottenere una detrazione superiore a 60.000 euro, come prevista dalla normativa "generale" richiamata in precedenza].

ATTENZIONE!!! Secondo l'art. 2 del decreto del MISE di concerto con il MEF, del MINISTERO dell'AMBIENTE e della TUTELA del TERRITORIO e del MIT del 6 agosto 2020 gli interventi cd. "TRAINATI" ammessi al SUPERBONUS sono quelli svolti congiuntamente agli interventi principali, cd "TRAINANTI", da cui derivano spese che devono essere sostenute nell'intervallo di tempo intercorrente tra dalla data di inizio a quella di

fine dei lavori TRAINANTI. (pertanto se un contribuente avesse concluso opere comprese tra quelle "trainanti" prima dell'1° luglio 2020 nel caso avesse effettuato interventi "trainati" sostenendo le relative spese successivamente a tale data, questi non avrà diritto comunque al SUPERBONUS).

ATTENZIONE!!! Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO), o gli interventi ELENCATI IN PRECEDENZA siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione nella maggiore misura si applicherà anche a tutti gli interventi di efficientamento energetico "trainati", anche se NON eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi cd. "trainanti" descritti in precedenza, fermi restando i requisiti di efficienza energetica che dovranno essere comunque raggiunti (vedere paragrafo successivo).

REQUISITI DI EFFICIENZA ENERGETICA, DA RAGGIUNGERE CON LE OPERE DESCRITTE IN PRECEDENZA, NECESSARI ALL'OTTENIMENTO DEL SUPERBONUS.

Ai fini dell'accesso alla detrazione del 110%, tutti gli interventi richiamati sopra, dovranno rispettare i requisiti tecnici minimi richiamati dall'art. 14 comma 3-ter del dl 63/2013 e nel loro complesso, **anche congiuntamente all'installazione degli impianti fotovoltaici e dei sistemi d'accumulo di cui ai commi 5 e 6 dello stesso articolo 119** e dovranno assicurare il miglioramento di **almeno due classi energetiche dell'edificio o delle singole unità immobiliari**, ovvero, se non è possibile, almeno il conseguimento della classe energetica più alta.

ATTENZIONE!!! L'ottenimento di tali requisiti dovrà essere dimostrato mediante l'acquisizione di appositi attestati di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, pre e post intervento, rilasciati da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Nel rispetto di questi ultimi requisiti (riguardanti il miglioramento della classe di prestazione energetica) sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi descritti in precedenza, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 (TU IN MATERIA DI EDILIZIA).

ATTENZIONE!!! Se gli interventi di cui sopra, sono effettuati dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, la detrazione si applica anche sulle spese documentate sostenute dall'1/1 al 30/06/2022

OPERE DI ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE PER LE QUALI SI PUO' FRUIRE DEL SUPERBONUS 110% (CD. INTERVENTI "TRAINANTI")

Per le opere richiamate ai commi dall' 1-bis all' 1-septies dell'art. 16 del dl 63/2013:

- relative all'adozione di misure antisismiche, tra cui la messa in sicurezza statica, ecc. di edifici situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (1, 2 e 3) di cui all'ODPCM 3274 del 28 marzo 2003, utilizzate come abitazioni o come strumentali per l'esercizio di attività produttive,
- di cui al precedente allinea, da cui deriva l'ottenimento anche della riduzione del rischio sismico di una o due classi degli immobili oggetto degli interventi;
- di cui ai precedenti allinea effettuate su parti comuni di condominio;

- di cui ai precedenti allinea effettuati dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;

- di demolizione e di ricostruzione di interi edifici situati nelle zone a rischio sismico 1,2, e 3 di cui all'ODPC 3519 del 28/04/2006, allo scopo di ridurre il rischio sismico di una o due classi, effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che entro 18 mesi dalla fine dei lavori procedono alla successiva vendita degli immobili,

la detrazione sarà calcolata con l'aliquota del 110%, sull'ammontare delle spese sostenute dai contribuenti interessati nel periodo che va dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, nel limite massimo di 96.000 euro per u.i. e sarà da ripartire tra i soggetti interessati che la utilizzeranno in 5 (cinque) quote annuali di pari importo. Per opere antisismiche interessanti parti comuni di condominio il limite di spesa detraibile sarà pari a 96.000 euro moltiplicato il numero di u.i. componenti l'edificio.

ATTENZIONE!!! Nel caso in cui i contribuenti interessati alla fruizione del beneficio decidessero di cedere il credito corrispondente alla detrazione a favore di una impresa di assicurazione stipulando contestualmente una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione spettante sui premi pagati, per la copertura di detto rischio (se riguardante un immobile ad uso abitativo) prevista dall'art. 15 comma 1 lettera f-bis, sarà da calcolare applicando l'aliquota del 90% e non quella ordinaria del 19%. LA DETRAZIONE IN OGGETTO, A DIFFERENZA DEL SUPERBONUS, NON PUO' ESSERE OGGETTO DI CESSIONE.

Il SUPERBONUS per opere di adozione di misure antisismiche elencate sopra è riconosciuto anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente agli interventi di cui al presente capitolo nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

OPERE ORDINARIAMENTE SOGGETTE AL BONUS RISTRUTTURAZIONI SU CUI SI PUO' FRUIRE DEL SUPERBONUS 110% SE COLLEGATE ALLE OPERE "TRAINANTI" ELENCAE IN PRECEDENZA, SIA DI RIQUALIFICAZIONE CHE ENERGETICA CHE DI ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE (CD. INTERVENTI "TRAINATI")

Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica, su edifici ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettere a), b), c), d) del dpr 412 1993 [tra cui alla lettera d) sono menzionati anche gli edifici di nuova costruzione] a, la detrazione di cui all'art. 16-bis comma 1 lettera h) spetta, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, nella misura del 110%, fino ad un ammontare massimo di 48.000 euro, per singola u.i., e comunque nel limite di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico e sarà da ripartire tra gli aventi diritto e sarà utilizzabile dagli stessi in 5 (cinque) quote annuali di uguale importo, PURCHE' l'INSTALLAZIONE DELL'IMPIANTO sia ESEGUITA CONGIUNTAMENTE alle opere descritte in precedenza quali "TRAINANTI" sia in materia di RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI che di ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE .

In caso di interventi di cui al TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA di cui al DPR 380/2001, art. 3 comma 1 lettere d), e), f) (ovvero: interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione, interventi di ristrutturazione urbanistica) il limite di spesa detraibile per kW di potenza nominale dell'impianto installato è ridotto al 1.600 euro [in questo caso l'installazione dell'impianto solare fotovoltaico è agevolato, anche se viene installato su un fabbricato di nuova costruzione, derivante dalle tipologie di opere rientranti nella norme appena richiamate].

La detrazione sulle spese per l'installazione di impianti solari fotovoltaici è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione descritta in precedenza, nella percentuale del 110%, purché rientrante nel limite di spesa di cui sopra di 48.000 euro, assieme alle spese per l'installazione dell'impianto E comunque fino a 1.000 euro per ogni KWh di capacità di accumulo del suddetto sistema.

ATTENZIONE!!! La fruizione della detrazione sull'installazione dell'impianto fotovoltaico e dei sistemi di accumulo, è subordinata anche alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura prevista dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui agli art. 11, comma 4, del D.Lgs. 28/2011 e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'art. 25-bis del dl 91/2014. Il MISE individua i limiti e le modalità relative all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati ai sensi del presente comma.

Attenzione!!! L'agevolazione in questione non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione art. 11 c. 4 D.Lgs. 28/2011, gli incentivi per lo scambio sul posto art. 25-bis dl 91/2014.

ATTENZIONE!!! Le spese per installazione di impianti fotovoltaici che possono godere del SUPERBONUS del 110% sono quelle riferibili alla potenza massima di 20 kW, nel caso di installazione di impianto di maggiore potenza la spesa eccedente potrà godere della detrazione di cui all'art. 16-bis comma 1 lettera h) del TUIR pari al 50%. In questo caso la spesa massima detraibile sarà pari a 96.000 euro considerando comunque la spesa complessivamente sostenuta per l'installazione dell'intero impianto.

OPERE SU CUI ORDINARIAMENTE SOGGETTE AL BONUS RICARICA PER LE QUALI SI PUO' FRUIRE DEL SUPERBONUS 110% SE COLLEGATE ALLE OPERE "TRAINANTI" DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI ELENcate IN PRECEDENZA (CD. INTERVENTI "TRAINATI").

Per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, nonché per i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica fino ad un massimo di 7KW, la detrazione di cui all'art. 16-ter del dl. 63/2013 è riconosciuta nella misura del 110% da ripartire tra gli aventi diritto che la potranno utilizzare in cinque quote annuali, nel limite di spesa pari a euro 3.000 (il suddetto limite di spesa è per u.i. ed è da ripartire tra i contribuenti interessati, ma nel caso in cui gli interventi fossero fatti su più immobili, per installare più sistemi di ricarica, il limite di 3.000 euro di spesa sarebbe comunque quello massimo attribuibile ad una singola persona).

La detrazione nella misura summenzionata è fruibile solo se l'installazione delle citate infrastrutture VENGHA ESEGUITA CONGIUNTAMENTE alle opere descritte in precedenza quali "TRAINANTI" sia in materia di RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI.

SOGGETTI BENEFICIARI DEL SUPERBONUS 110%

Le nuove disposizioni descritte nei paragrafi precedenti si applicano agli interventi effettuati:

- dai condomini (*nel caso in cui la prevalenza della proprietà dell'edificio sia in capo ad uno IACP o soggetto assimilato, determinata su base millesimale, le opere e le spese agevolabili sono soggette al SUPERBONUS fino al 30/06/2022*).

- dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio attività di impresa, arti e professioni (*per gli interventi di riqualificazione energetica la possibilità di fruire del SUPERBONUS del 110% sarà limitata alle spese per le opere eseguite su massimo due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, PER LE ALTRE TIPOLOGIE DI INTERVENTO, INVECE, NON CI SONO LIMITAZIONI AL NUMERO DELLE U.I. CHE POSSONO ESSERE OGGETTO DI INTERVENTI AGEVOLATI CON IL SUPERBONUS*).

- dagli IACP, dagli altri enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, in possesso di particolari requisiti, per interventi su immobili di loro proprietà, ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (*ai quali, come scritto in precedenza viene dato un periodo maggiore per l'esecuzione delle opere e il sostenimento delle spese, da assoggettare a SUPERBONUS, fino al 30/06/2022*)

- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci,

- dalle ONLUS, dalle ODV, dalle APS,

- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche, iscritte nell'apposito registro, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi;

- dalle "Comunità energetiche rinnovabili" costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle configurazioni di cui all'art. 42-bis del dl 162/2019, per l'autoconsumo condiviso di fonti energetiche rinnovabili, limitatamente alle spese sostenute per gli impianti solari fotovoltaici di max 200 kW di potenza e relativi impianti di accumulo gestiti dalle stesse comunità, in questo caso il SUPERBONUS si applicherà sulla spesa relativa all'impianto fino a 20 kW di potenza, mentre sulla spesa relativa ai kW di potenza eccedenti, la detrazione spettante sarà quella di cui all'art. 16 del TUIR comma 1 lettera h) pari al 50%., con la spesa massima detraibile, riferita all'intero impianto che non potrà superare complessivamente i 96.000 euro.

ATTENZIONE!!! Per gli interventi eseguiti attraverso la stipula di contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore dei citati beni ed è determinata sulla base del costo sostenuto dalla società concedente.

ATTENZIONE!!! Le deliberazioni delle assemblee di condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo sono valide se approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti alle stesse e almeno un terzo del valore dell'edificio.

CONDOMINI

Per l'ottenimento del SUPERBONUS sulle opere eseguite sulle parti comuni di cui all'art. 119 comma 1 lettere a) e b) l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina del Codice Civile (artt. Da 1117 a 1139).

Nel caso di opere da eseguire su parti comuni di condomini minimi (quelli con max 8 condomini), che non hanno proceduto alla nomina di amministratori (perché non obbligati), non sarà necessario richiedere il codice fiscale del condominio e andrà indicato nella documentazione da produrre quello del condomino incaricato all'effettuazione dei vari adempimenti.

Per l'individuazione delle parti comuni si dovrà comunque fare riferimento ai contenuti dell'art. 1117 del C.C.

Ogni condomino, avrà diritto a fruire della detrazione sulle spese per lavori sulle parti comuni degli edifici in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri di suddivisione delle spese previsti dagli artt. 1123 del C.C. e seguenti.

ATTENZIONE!!! Tenuto conto di quanto riportato sopra riguardo la definizione di CONDOMINIO si evidenzia che il SUPERBONUS, non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti.

PERSONE FISICHE

Tra i destinatari del SUPERBONUS ci sono anche le persone fisiche che operano al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile sulla base di un titolo idoneo, al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente all'avvio dei lavori (es. per i detentori degli immobili questi dovranno aver sottoscritto un contratto di locazione anche finanziaria e/o di comodato e averlo registrato prima delle operazioni evidenziate sopra).

Potranno godere dell'agevolazione, SENZA LA NECESSITA' DI AVER SOTTOSCRITTO UN CONTRATTO DI COMODATO, anche i familiari del possessore o detentore dell'immobile, come individuati dall'art. 5 comma 5 del TUIR (coniuge, componente dell'unione civile, parente entro il terzo grado affine entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto, ai sensi della Legge 76/2015, che sostengano le spese, purché:

- la situazione di convivenza sia in essere alla data di inizio lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente l'avvio dei lavori,

- i lavori vengano effettuati su un immobile anche diverso da quello destinato ad abitazione principale dei soggetti summenzionati, ma nel quale possa comunque "esplicarsi" la convivenza (es. immobile a disposizione della coppia di coniugi, di conviventi di fatto, ecc.).

Ha diritto alla detrazione anche il cd. "promissario acquirente" immesso nel possesso dell'immobile oggetto dell'intervento a condizione che abbia stipulato un contratto preliminare di acquisto dell'immobile regolarmente registrato.

La detrazione riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per le opere descritte nell'art. 119 del dl 34/2020 su immobili detenuti a titolo privato.

Non sono invece soggetti al SUPERBONUS le spese per gli interventi eseguiti sugli immobili "relativi all'impresa" (es. immobili merce, immobili strumentali per destinazione e natura, gli immobili "patrimonio", di proprietà dell'imprenditore individuale e i cui dati sono riportati nei registri contabili, nel registro beni ammortizzabili e/o nel libro inventari, gli immobili posseduti dalle società di persone, di capitali ecc.) e quelli strumentali per l'esercizio di arti e professioni .

Gli esercenti attività di impresa, arti e professioni, potranno godere del SUPERBONUS solo per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle spese in qualità di condomini (e questo a prescindere che gli immobili posseduti dagli imprenditori/professionisti siano beni strumentali, beni merce o altro).

Considerato che il SUPERBONUS è una detrazione dall'imposta lorda sui redditi, lo stesso non potrà essere utilizzata dai soggetti che dichiarano esclusivamente redditi soggetti ad imposizione sostitutiva (es. cedolare secca sui canoni di locazione di immobili ad uso sostitutiva, ecc.) a tassazione separata, ecc. o che azzerano il debito d'imposta fruendo di altre detrazioni.

ATTENZIONE!!! Nei casi di incapacienza, comunque, ai contribuenti interessati rimane possibile tramutare la detrazione spettante nel contributo da scontare in fattura da parte dei fornitori di beni e/o servizi utilizzati

nell'effettuazione degli interventi o in un credito d'imposta da cedere a terzi, così come previsto dall'art. 121 del dl 34/2020.

ATTENZIONE!!! La circolare 24E dell'8 agosto 2020 prevede invece l'impossibilità di fruire del SUPERBONUS sia sotto forma di detrazione che sotto forma di contributo da scontare in fattura o di credito d'imposta da cedere a terzi in capo ai soggetti che non possiedono redditi imponibili (es. persone fisiche residenti all'estero che detengono un fabbricato in Italia sulla base di un contratto di locazione o comodato) e gli organismi di investimento collettivo mobiliari ed immobiliari che pur rientrando nel novero dei soggetti IRES (ai sensi dell'art. 73 comma 1 lettera c del TUIR) NON PAGANO NE' IRES CHE IRAP.

EDIFICI OGGETTO DELLE OPERE AGEVOLATE

Possono essere oggetto delle opere agevolate solo gli edifici considerati "ESISTENTI" escludendo quelli di nuova costruzione.

Riguardo al SUPERBONUS collegato alle opere di efficientamento energetico dell'edificio si avverte che l'immobile su cui vengono eseguite le opere deve essere già dotato di preesistente impianto di riscaldamento, pena l'impossibilità di fruire della suddetta agevolazione, come già non è possibile fruire delle detrazioni cd. "ECOBONUS" di cui all'art. 14 del dl 63/2013 relative alle "normali" spese per la riqualificazione energetica di edifici sulle quali già da tempo si può ottenere la detrazione del 65% o 50%.

ATTENZIONE!!! Come rinvenibile dalla lettura della norma e come riportato nella circolare 24E dell'8 agosto 2020, riguardo gli edifici su cui è possibile effettuare le opere oggetto di SUPERBONUS, si chiarisce che:

- le spese sostenute sia per interventi "TRAINANTI" che per interventi "TRAINATI", effettuati congiuntamente, saranno oggetto di SUPERBONUS, nei limiti previsti, se le opere saranno effettuate sulle parti comuni di edifici residenziali "in condominio" oppure sulle u.i. unifamiliari residenziali e sulle u.i. residenziali, compresi in edifici plurifamiliari, che però siano funzionalmente indipendenti,*
- le spese per opere effettuate, invece, sulle u.i. residenziali, comprese in edifici plurifamiliari che non risultino funzionalmente indipendenti, saranno soggetto a SUPERBONUS, solo se gli interventi effettuati saranno compresi tra quelli cd. "TRAINATI" la cui esecuzione risulti congiunta agli interventi "TRAINANTI" in corso di effettuazione sulle parti comuni dell'edificio "in condominio".*

EDIFICI ESCLUSI DAL SUPERBONUS

Non sono ammessi alle disposizioni dell'art. 119 del dl RILANCIO le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e a quelle appartenenti alla categoria A/9 che non siano aperte al pubblico.

CESSIONE CREDITO / SCONTO IN FATTURA - ULTERIORI OBBLIGHI

I contribuenti beneficiari delle detrazioni di cui sopra potranno optare, in luogo della fruizione delle stesse, ai sensi dell'art. 121 del dl RILANCIO, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante o per lo sconto in fattura di pari ammontare al corrispettivo dovuto ai propri fornitori di beni e servizi intervenuti nelle opere descritte in precedenza, i quali acquisiranno un credito pari alla detrazione spettante al beneficiario originario del beneficio.

ATTENZIONE!!! Per dare seguito alla suddetta opzione il contribuente interessato dovrà richiedere l'apposizione del VISTO DI CONFORMITA' dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui all'articolo oggetto del presente documento.

[N.B. Il VISTO DI CONFORMITA' in questione, di cui all'art. 35 del D.Lgs. 241 del 1997, potrà essere rilasciato dai soggetti indicati all'art. 3 comma 3 del dpr 322 del 1998, ovvero:

a) gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro;

b) i soggetti iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria;

e dai

c) RESPONSABILI dei CENTRI DI ASSISTENZA FISCALE (CAF), di cui all'articolo 32 del D.Lgs. 241 del 1997.

I dati relativi all'opzione sono comunicati ESCLUSIVAMENTE IN VIA TELEMATICA, secondo quanto previsto dall'apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, che definisce le modalità da seguire (VEDERE APPOSITO CAPITOLO).

ULTERIORI INCOMBENZE NECESSARIE PER L'OTTENIMENTO DEL SUPERBONUS E PER AVERE LA POSSIBILITA' DI TRASFERIRE LA DETRAZIONE A TERZI SOTTO FORMA DI CREDITO D'IMPOSTA.

I contribuenti interessati ad ottenere il SUPERBONUS che la possibilità di poter trasferire l'agevolazione a terzi:

a) per gli interventi di *RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI SU CUI SI PUO' FRUIRE DEL SUPER BONUS 110% SIA "TRAINANTI" CHE "TRAINATI"*, dovranno ottenere dai tecnici abilitati (geometri, architetti, ingegneri edili) l'asseverazione del rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui all'art. 14 comma 3- ter del dl. 63/2013, nella quale sia anche evidenziata la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione andrà trasmessa telematicamente all'ENEA.

Con decreti del MISE, sono stabilite le modalità di trasmissione della asseverazione e le relative modalità attuative.

b) per gli interventi relativi ad *ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE "TRAINANTI"* e relativi interventi "TRAINATI" dovranno acquisire l'asseverazione dell'efficacia degli stessi rilasciata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, secondo le disposizioni di cui al decreto MIT n. 58 del 28 febbraio 2017. I suddetti professionisti dovranno attestare altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

ATTENZIONE!!!! Il soggetto che deve rilasciare il visto di conformità per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per l'ottenimento dello sconto in fattura verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Le asseverazioni di cui alle lettere a) e b) è rilasciata al termine dei lavori o per ogni S.A.L. sulla base delle condizioni e dei limiti di cui all'art. 121 del dl RILANCIO.

L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione.

Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si dovrà fare riferimento ai prezzi individuati dai decreti del MISE già citati.

REGIME SANZIONATORIO

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

I soggetti interessati al rilascio di attestazioni o asseverazioni stipulano una polizza di assicurazione R.C., con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto di tali attestazioni o asseverazioni che, comunque, non sia 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. La non veridicità di tali attestazioni e asseverazioni causa la decadenza dal beneficio in capo ai contribuenti interessati che hanno sostenuto le spese per le suddette opere.

Si applicano i contenuti della Legge 689 del 1981, l'organo addetto al controllo e all'osservanza delle suddette disposizioni è individuato dal MISE.

Tra le spese detraibili citate sopra rientrano anche quelle sostenute per il rilascio delle ATTESTAZIONI, ASSEVERAZIONI e l'apposizione del VISTO DI CONFORMITA'.

