Ministero dell'Economia e delle Finanze

SOTTOSEGRETARIO DI STATO

On. **ALESSIO VILLAROSA**

Superbonus 110%

FAQ[i]

Versione III aggiornata al 24 novembre 2020 con nuove domande evidenziate in giallo

1. QUADRO NORMATIVO E PRASSI.....11

1.1. Quali sono le norme di riferimento?..... 11

1.2. Quali sono gli interventi esplicativi dell'Agenzia delle entrate?..... 11

1.3. Quali sono i decreti attuativi del Decreto Rilancio utili ai fini del Superbonus? 11

2. CHI USUFRUISCE DEL SUPERBONUS.....11

2.1. Chi sono i beneficiari?..... 11

2.2. L'inquilino di un appartamento preso in locazione può beneficiare del Superbonus? 11

2.3. Sono proprietario di un immobile concesso in locazione. Posso accedere al Superbonus?..... 11

2.4. L'usufruttuario di un immobile, in quanto titolare di un diritto reale di godimento e non della proprietà, può beneficiare del Superbonus? 11

2.5. Posso accedere al Superbonus anche se non sono proprietario dell'immobile ma lo detengo in base ad un contratto di comodato d'uso?..... 12

2.6. I professionisti possono beneficiare del Superbonus? 12

2.7. Sono proprietario di un castello (categoria catastale A9), su cui vorrei effettuare degli interventi di efficientamento energetico. Posso accedere al Superbonus?..... 12

2.8. Gli enti religiosi (per esempio una parrocchia o una diocesi) possono usufruire del Superbonus? 13

2.9. Se sono incapiente, quindi non ho capienza per compensare le imposte a debito, posso usufruire del Superbonus? 13

2.10. Nel mio condominio gli altri proprietari di immobili sono decisi ad usufruire del Superbonus 110% per ristrutturare tutto il condominio a costo zero. Io sono disoccupato e non ho reddito imponibile, dovrò pagare i costosissimi lavori per il rifacimento del cappotto termico? 13

2.11. Sono proprietario della abitazione in cui risiedo ma non percepisco alcun reddito perché non lavoro. Posso accedere al Superbonus e cedere il credito di imposta ai miei genitori (i soggetti che pagherebbero gli interventi)?..... 14

2.12. Sono un cittadino italiano proprietario di una abitazione in Italia e residente in uno dei Comuni italiani presenti nella fascia entro 20 km dal confine svizzero. Sono un lavoratore frontaliero ed il mio reddito da lavoro viene tassato in Svizzera. Posso accedere al Superbonus?..... 14

2.13. Sono un cittadino straniero, residente all'estero e proprietario di un immobile in Italia su cui vorrei effettuare degli interventi di efficientamento energetico. Posso accedere al Superbonus? 14

2.14. Sono proprietario di un appartamento in multiproprietà. Posso usufruire del Superbonus? 14

2.15. Sono proprietario di un appartamento in una casa popolare, si tratta di un condominio ATER. In questo condominio lo stesso Istituto possiede ancora appartamenti affittati a suoi inquilini. Quindi nel condominio persistono proprietari privati e l'ATER. È possibile usufruire del Superbonus 110%? 14

2.16. Tre fratelli sono comproprietari di un appartamento all'interno di un condominio su cui sono stati effettuati interventi ammessi al Superbonus. Chi usufruisce del Superbonus? 15

2.17. È possibile usufruire del Superbonus nel caso di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'immobile da non abitativo ad abitativo se nel provvedimento amministrativo che autorizza i

lavori risulta chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso (come accadeva per le detrazioni fiscali relative alle ristrutturazioni edilizie grazie alla risoluzione 14/2005 dell'Agenzia delle entrate)?..... 15

2.18. In caso di acquisizione dell'immobile per successione, si trasferiscono le quote residue del Superbonus? 15

2.19. Se l'immobile su cui sono stati effettuati gli interventi è oggetto di trasferimento di proprietà, l'acquirente (o donatario) può godere del Superbonus in relazione alle spese sostenute dal dante causa?. 15

2.20. Abito in un condominio. Io sono interessato a fare il cappotto termico, ma gli altri condomini no. Se faccio il cappotto termico solo sull'involucro perimetrale esterno del mio appartamento posso usufruire del Superbonus al 110%? 16

2.21. Posso accedere al Superbonus per la mia seconda casa?..... 16

2.22. Vivo in una villetta unifamiliare e negli anni scorsi ho sostituito circa la metà delle finestre presenti, fruendo della detrazione al 50 per cento. Ora vorrei rifare il cappotto termico e sostituire le altre finestre. Posso usufruire del Superbonus?..... 16

2.23. Due anni fa ho installato una caldaia a condensazione con riscaldamento a pavimento usufruendo dell'Ecobonus al 65%. Posso ora effettuare ulteriori e diversi interventi di efficientamento energetico con un salto di due classi energetiche usufruendo del Superbonus 110%?..... 16

3. EDIFICIO INTERAMENTE POSSEDUTO DA UNICO PROPRIETARIO.....17

3.1. Si applica il Superbonus agli interventi effettuati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario? 17

3.2. Un contribuente, comproprietario con il coniuge di un intero edificio composto da più unità immobiliari, autonomamente accatastate, può usufruire del Superbonus per la sostituzione degli infissi sulle singole unità immobiliari e per il rifacimento del cappotto termico dell'intero edificio? 17

3.3. Caso pratico di un edificio con 3 unità residenziali su cui gravano diversi diritti:..... 17

3.4. Sono proprietario di un intero edificio composto da diverse unità immobiliari. Vorrei effettuare dei lavori al termine dei quali ciascuna unità immobiliare acquisterebbe accesso autonomo ed autonomia funzionale. Posso accedere al Superbonus? 18

3.5. Sono proprietario di un intero edificio composto da più appartamenti. Se donassi uno degli appartamenti a mio figlio potremmo avere accesso al Superbonus? 18

4. IN COSA CONSISTE L'AGEVOLAZIONE.....18

4.1. In cosa consiste il Superbonus? 18

4.2. Ho iniziato dei lavori di efficientamento energetico prima del 1° luglio 2020. Questi lavori sono ammissibili al Superbonus?..... 18

4.3. Quali sono gli interventi agevolabili?..... 19

4.4. Quali sono gli interventi trainati? 19

4.5. È possibile realizzare più interventi trainanti contemporaneamente? 19

4.6. Come si determina la spesa massima ammissibile per gli interventi trainati per i quali l'Ecobonus

prevede il limite sulla detrazione massima ammissibile?..... 19

4.7. Dalla lettura della Circolare n. 24/E/2020 dell'Agenzia delle entrate si evince che il limite massimo di spesa è dato dalla somma matematica dei singoli interventi, è vero? 19

4.8. Sono proprietario di un edificio unifamiliare indipendente, avente categoria catastale A2, sul quale intendo effettuare lavori di ristrutturazione che comportano l'ampliamento e il frazionamento dell'edificio in due unità residenziali. Eseguirò sia dei lavori trainanti che dei lavori trainati. Per calcolare il limite di spesa ammissibile al Superbonus, devo fare riferimento alla singola unità immobiliare inizialmente esistente o alle due unità che risulteranno al termine dei lavori? 20

4.9. Il Superbonus spetta solo se gli interventi di isolamento termico (ad esempio cappotto termico) sono realizzati sull'intero edificio in condominio oppure spetta anche a chi intende posare il cappotto termico all'interno delle singole unità abitative?..... 20

4.10. Ai fini del rifacimento del cappotto termico, come va calcolato il 25 % della superficie disperdente lorda dell'edificio? Si deve avere riguardo all'intero edificio o solo ai vani riscaldati? 20

4.11. Un immobile sottoposto a vincolo dal Codice dei beni culturali può accedere al Superbonus? 20

4.12. Nel massimale di costo di € 40.000 per u.i. (ridotto a € 30.000 oltre 8 u.i.), previsto per l'isolamento termico dell'involucro (cappotto termico pareti e copertura) sono comprese tutte le spese strettamente legate all'intervento (ad esempio: rimozione e risanamento di intonaco del supporto ammalorato, risanamento elementi di cemento armato, previa applicazione del cappotto; nonché il completo svellinento e rifacimento della copertura per l'inserimento dello strato isolante, compresa la nuova pavimentazione, apprestamenti di sicurezza)?..... 21

4.13. Ai fini della quantificazione della spesa massima agevolabile per specifico intervento, laddove è previsto il calcolo in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio residenziale condominiale, devono essere conteggiate solo le unità immobiliari abitative o anche le pertinenze?..... 21

4.14. Un fabbricato ristrutturato mediante demolizione e ricostruzione può accedere al Superbonus? ... 21

4.15. Cosa si intende per pertinenze? 21

4.16. Posso usufruire del Superbonus su una pertinenza della mia abitazione unifamiliare? 21

4.17. Sono proprietario di un box che è sito all'interno di un condominio. Su questo condominio verranno eseguiti lavori sulle parti comuni che potranno beneficiare del Superbonus e che dovrò sostenere anche io per i millesimi di mia competenza. Io che sono proprietario solo di un box all'interno del condominio potrò avere accesso alla detrazione al 110% per i lavori sulle parti comuni? 22

4.18. È possibile usufruire del Superbonus se oggetto di intervento è un magazzino o un deposito?..... 22

4.19. Posso usufruire del Superbonus nel caso di spese di ristrutturazione per la riduzione del rischio sismico o per l'efficientamento energetico effettuate su un'unità collabente?..... 22

4.20. Qual è il limite di spesa per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati negli impianti stessi?..... 22

4.21. Le spese per l'installazione e la messa in opera dei serramenti sono inclusi nel costo di cui all'allegato I al Decreto Requisiti? 22

4.22. Un condominio di 10 unità immobiliari vorrebbe effettuare interventi di isolamento termico sugli involucri. Come si calcola l'ammontare complessivo delle spese?..... 23

4.23. Le spese di smaltimento e bonifica in amianto/eternit rientrano nell'agevolazione Superbonus 110% per interventi trainanti di efficientamento energetico ?..... 23

5. ARCO TEMPORALE IN CUI SVOLGERE I LAVORI TRAINATI 23

5.1. Ai sensi del comma 2 dell'art. 119 i lavori trainati devono essere eseguiti congiuntamente agli interventi trainanti. Cosa significa? 23

5.2. Sono proprietario di un appartamento all'interno di un condominio. Vorrei effettuare degli interventi trainati a novembre 2020. Il condominio approverà ed effettuerà dei lavori trainanti (rifacimento del cappotto termico dell'intero edificio) solo nel 2021. Posso agganciare i miei lavori trainati ai trainanti del condominio anche se questi ultimi verranno svolti successivamente? 24

6. NUMERO DI UNITA' IMMOBILIARI SU CUI E' POSSIBILE ACCEDERE AL SUPERBONUS.....24

6.1. Su quante unità immobiliari posso effettuare interventi di efficientamento energetico? 24

6.2. In caso di unità immobiliari locate o in comodato, il conduttore/comodatario può effettuare gli interventi anche se il proprietario intende fruire del Superbonus su altre due unità immobiliari?..... 24

6.3. Si esegue un intervento di miglioramento energetico agevolato dal Superbonus sulle parti comuni condominiali di un condominio con 30 appartamenti. Un contribuente che possiede 4 appartamenti nel condominio potrà eseguire lavori trainati (per esempio il cambio delle finestre) su tutti e quattro gli appartamenti? 24

7. MAGGIORANZE ASSEMBLEARI RICHIESTE.....24

7.1. In caso di interventi in condomìni, quale maggioranza è richiesta in assemblea condominiale?.... 25

7.2. Quale maggioranza assembleare è richiesta per richiedere un finanziamento bancario, aderire all'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito? 25

7.3. All'interno di un condominio si vogliono eseguire i lavori di rifacimento del cappotto termico ed usufruire del Superbonus. Durante l'assemblea per deliberare i lavori un condòmino dissente dalla decisione e lo fa rilevare nel verbale. L'assemblea approva comunque l'intervento con le maggioranze previste dalla legge. I millesimi del condòmino dissenziente non vanno considerati e quindi non partecipa alle spese per il rifacimento del cappotto termico? 25

7.4. Ho letto che è richiesta una maggioranza assembleare bassa (la maggioranza degli intervenuti in assemblea di condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio) per dare il via ai lavori con il Superbonus. Ma l'opzione per i singoli condomini non dovrebbe essere autonoma e personale?..... 25

8. INDIPENDENZA FUNZIONALE ED ACCESSO AUTONOMO .....25 8.1. Cosa si intende per unità immobiliare funzionalmente indipendente? ..... 25 8.2. Cosa si intende per accesso autonomo dall'esterno?..... 26

8.3. Sono proprietario di una villetta unifamiliare. Per raggiungere la strada pubblica dalla mia villetta devo per forza transitare (in quanto unico tratto possibile) sul cortile privato di proprietà del mio vicino. Posso ritenere di avere un accesso autonomo?..... 26

8.4. Un edificio in aggregato edilizio, avente più accessi con scale condominiali, si può considerare funzionalmente autonomo e con accesso indipendente per ogni corpo scala condominiale? 26

8.5. Sono proprietario di una villetta a schiera libera su tre lati, confinante con altra villetta solo attraverso parete garage, dotata di accesso autonomo dall'esterno e di impianti autonomi. Vorrei effettuare interventi di efficientamento energetico (cappotto esterno) che porterà al miglioramento di due classi energetiche dell'immobile. Posso usufruire del Superbonus 110%?..... 27

8.6. L'isolamento termico di un'abitazione funzionalmente autonoma e con accesso autonomo, che non è soggetta a vincolo paesistico, ricompresa in un edificio multifamiliare, può essere realizzato internamente invece che a cappotto esterno, dato che il resto della proprietà delle parti comuni (pareti e copertura), si oppone al cappotto esterno parziale sull'edificio? 27

9. IMPIANTO TERMICO 27

9.1. Cosa si intende per impianto di riscaldamento? Una stufa a legna o a pellet può essere considerata impianto di riscaldamento?..... 28

9.2. Nelle spese di sostituzione dell'impianto termico, può essere ricompresa nel Superbonus 110% una caldaia elettrica a scambio ionico, atta ad aumentare la temperatura dell'acqua a servizio di un impianto con radiatori, avendo inserito come generatore primario una pompa di calore la cui temperatura massima dell'acqua calda non può raggiungere i valori richiesti dai radiatori?..... 28

9.3. Posso considerare come intervento trainato la sostituzione di climatizzatori su parti private?..... 28

9.4. Sostituisco l'impianto termico, i lavori relativi al ripristino dell'intonaco e del pavimento godono del Superbonus?..... 29

9.5. Con la sostituzione dell'impianto termico con altro radiante a pavimento, le spese di sostituzione della pavimentazione sono comprese nel bonus con la stessa aliquota? 29

9.6. È possibile usufruire del Superbonus per l'installazione di impianti di climatizzazione invernale?29

9.7. Condominio con 10 unità abitative di cui solamente una non ha impianto termico. Posso eseguire il cappotto anche sulle pareti esterne di quest'ultima ed accedere al 110% per la superficie esterna dell'appartamento senza impianto termico? 29

9.8. Se decido di cambiare la mia vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A e in aggiunta sostituisco i serramenti, le detrazioni sono entrambe del 110%? 29

9.9. Sto ristrutturando un'abitazione unifamiliare, per l'efficientamento energetico sono stati previsti come interventi trainanti la posa di un cappotto termico e la sostituzione di un generatore a biomasse con Pompa di Calore. L'installazione di un sistema di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata) con batteria di deumidificazione può rientrare nel Superbonus 110% come intervento trainato? 30

10. FACCIATE E SUPERBONUS.....30

10.1. La facciata del condominio è senza intonaco. Posso considerare l'esecuzione *ex novo* dell'intonaco su cui applicherò il 'cappotto' come ammesso a detrazione?..... 30

10.2. È possibile applicare il Superbonus alle spese di tinteggiatura della facciata esterna di un edificio sostenute nell'anno 2020? 30

10.3. È possibile cedere alle banche il credito di imposta derivante dal bonus facciate previsto dall'art. 1 commi da 219 a 224 della L. 160/2019? 30

10.4. I balconi possono usufruire del Superbonus? 31

10.5. Devo effettuare sia dei lavori di riduzione del rischio sismico sia interventi sulla facciata dell'edificio. Posso usufruire sia del Superbonus che del bonus facciate?..... 31

10.6. Se un edificio ha già ristrutturato la facciata pochi anni fa, e sta quindi detraendo le spese con le aliquote relative, e ora vuole effettuare lavori di efficientamento energetico dell'involucro può detrarre l'intervento al 110 % oppure vanno scorporate le lavorazioni già in detrazione?..... 31

11. SUPERSISMABONUS 32

11.1. Quali interventi di adeguamento sismico sono compresi ai fini del Supersismabonus? Le demolizioni ed i ripristini effettuati sono compresi? 32

11.2. Posso fruire del Superbonus nel caso di un immobile sito in zona a rischio sismico 1,2 o 3, demolito e ricostruito?..... 32

11.3. Sono un'impresa di costruzioni e vorrei demolire e ricostruire con aumento di cubatura ed edificio per realizzare una c.d. 'casa antisismica' da rivendere entro 18 mesi dall'ultimazione. L'edificio ricostruito deve avere lo stesso numero di unità immobiliari presenti in quello demolito oppure si può realizzare un numero maggiore di unità immobiliari? 32

11.4. A settembre 2018 ho sottoscritto un preliminare per l'acquisto da una società di un immobile da costruire, facente parte di un complesso residenziale ricadente in una delle zone sismiche previste oggetto di risanamento conservativo, previa demolizione e ricostruzione, con opere di efficientamento energetico e conseguimento di classe energetica A nel rispetto dei requisiti di sicurezza sismica previsti (c.d. casa antisismica). L'immobile mi sarà consegnato a ottobre 2020. Intendo usufruire della detrazione prevista dall'art. 16 comma 1 septies del D.l. 63/2013 spettanti agli acquirenti di unità immobiliari realizzati da imprese di costruzione mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici in zona sismica 1, 2 e 3. Tale detrazione mi spetta con l'aliquota più elevata del 110% prevista dall'art. 119 del Decreto Rilancio?..... 32

11.5. Su quante unità immobiliari posso effettuare interventi ai fini del Sismabonus? 33

11.6. In caso di ristrutturazione con aumento di cubatura è possibile accedere al SuperSismabonus 110% anche per la realizzazione della cubatura in aumento o devo conteggiare al 110% solamente i lavori sulla cubatura esistente?..... 33

11.7. Se si realizza un intervento di demolizione e ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'efficientamento energetico che della riduzione del rischio sismico, come calcolo il limite di spesa ammissibile ai fini del Superbonus 110%?..... 33

11.8. Una persona giuridica può acquistare un immobile antisismico usufruendo delle agevolazioni previste dal Supersismabonus 110%?..... 34

12. SUPERBONUS E LOCALI COMMERCIALI.....34

12.1. L'Agenzia Entrate ha precisato con la Circolare 24/E/2020 che requisito per l'accesso al Superbonus nei condomìni è la prevalenza di unità abitative. Cosa si intende per prevalenza di unità abitative?..... 34

12.2. In un condominio, a prevalente destinazione abitativa, si è deliberata l'esecuzione del cappotto termico sulle parti comuni e si intende fruire del Superbonus. Al piano strada del condominio sono presenti dei negozi, questi possono beneficiare del Superbonus, oltre che per i lavori relativi al cappotto, anche per la sostituzione degli infissi o delle vetrine degli immobili posseduti?..... 34

12.3. All'interno di un condominio sono presenti alcuni appartamenti rientranti in categoria catastale A2, altri appartamenti accatastati come A1 oltre a vari negozi al piano strada. Ai fini del calcolo della

prevalenza residenziale del condominio si deve tenere conto anche delle unità immobiliari di categoria A1 facenti parte dello stesso condominio?..... 35

12.4. Al fine di verificare la sussistenza del requisito della prevalenza della destinazione abitativa, va valutata la situazione esistente prima dell'intervento oppure quella risultante a seguito dei lavori agevolati con il Superbonus? 35

12.5. Una unità immobiliare adibita ad esercizio commerciale (pub, bar e ristorante), funzionalmente autonoma e con accesso indipendente, può accedere al Superbonus per l'efficientamento energetico?..... 35

13. ESCLUSIONI .....35 13.1. Quali esclusioni operano?..... 35

13.2. All'interno di un condominio sono presenti unità immobiliari in categoria catastale A1. I possessori di tali unità hanno diritto al Superbonus se sostengono spese per gli interventi sulle parti comuni? 35

14. IRREGOLARITA' URBANSITICHE 36

14.1. È possibile usufruire del Superbonus nel caso di un immobile non in regola dal punto di vista urbanistico?..... 36

14.2. Una minima discordanza tra progetto e costruito fa decadere dal Superbonus? 36

14.3. Cosa è il certificato di conformità urbanistica e a cosa serve? 36

14.4. Abito in un condominio di 12 appartamenti. All'interno di uno degli appartamenti è stato realizzato un abuso edilizio, che però non coinvolge le parti comuni dell'edificio. È possibile accedere al Superbonus 110% per il rifacimento del cappotto termico dell'intero condominio o l'accesso alla agevolazione è precluso dall'abuso all'interno del singolo appartamento? 36

14.5. Sono proprietario di un immobile realizzato quando non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Come faccio a certificarne lo stato legittimo? 37

14.6. La presenza di porticato esterno ad un edificio unifamiliare, privo di titolo edilizio e non sanabile, può inibire l'applicazione del Superbonus 110% all'intero edificio? 37

14.7. La procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio (art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01) è compatibile con il Superbonus 110%? 37

15. ALTRE SPESE AMMISSIBILI AL SUPERBONUS .....38 15.1. Quali altre spese rientrano nel Superbonus?..... 38 15.2. La parcella dell'amministratore è inclusa nel Superbonus? 38

16. L'IVA E IL SUPERBONUS.....38

16.1. L'IVA indicata in fattura rientra nell'agevolazione?..... 38

16.2. Se opto per lo sconto in fattura devo pagare l'IVA? 38

17. LA DETRAZIONE SPETTANTE E LE SUE ALTERNATIVE.....39

17.1. Qual è la misura della detrazione?..... 39

17.2. Ci sono alternative alla detrazione?..... 39

17.3. Nei confronti di chi può essere disposta la cessione del credito?..... 39

17.4. Posso utilizzare il credito d'imposta e la relativa compensazione subito, senza aspettare l'anno successivo a quello di sostenimento delle spese?..... 39

17.5. Qual è l'ammontare massimo dello sconto in fattura? Il fornitore può applicare uno sconto "parziale"? 39

17.6. Il Decreto Rilancio all'articolo 121 consente di cedere il credito di imposta in relazione alle spese sostenute nel 2020 e 2021. È possibile cedere la detrazione del 50% per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16 bis lettere a) e b) del TUIR o il bonus facciate per le spese sostenute da un contribuente a gennaio 2020? 40

17.7. Tra il 2018 ed il 2019 ho eseguito e pagato dei lavori di efficientamento energetico rientranti nell'Ecobonus al 50%. È possibile cedere il credito residuo all'impresa avendo già usufruito in dichiarazione delle prime due rate? 40

18. ADEMPIMENTI NECESSARI.....40

18.1. Come deve avvenire il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi (salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura), per fruire del Superbonus? 40

18.2. Quali sono gli adempimenti necessari ai fini del Superbonus? 41

18.3. Il visto di conformità deve essere sempre apposto? 41

18.4. Cosa succede se un'asseverazione è rilasciata da un soggetto non titolato a farlo? 41

18.5. Per i lavori sulle parti comuni degli edifici, è necessario che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari e i relativi accertamenti dello sportello unico siano riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi o alle singole unità immobiliari? 41

18.6. Il tecnico che redige l'asseverazione deve allegare il computo metrico?..... 41

18.7. Nel caso di realizzazione di un progetto di riqualificazione energetica composto dall'intervento trainante di isolamento termico della superficie disperdente e da quello trainato di sostituzione degli infissi, per il rilascio dell'asseverazione a quali prezzi si deve fare riferimento? A quelli di cui al punto 13.1 dell'allegato A del cosiddetto DM Requisiti Ecobonus o a quelli di cui all'allegato I del medesimo decreto?..... 42

18.8. Si chiede conferma del principio secondo cui non è richiesta la terzietà tra chi progetta o fa direzione lavori e chi assevera. Tale principio è evidente per quanto riguarda la parte strutturale, ma non è altrettanto dichiarato per la parte energetica..... 42

18.9. Nel caso di interventi in edilizia libera che pertanto non prevedono la presentazione da parte di un tecnico di una CILA o SCIA, chi deve dimostrare e con quale modalità la regolarità dell'immobile? 42

18.10. Per redigere la parcella professionale a quale legge deve fare riferimento il professionista? .....

42 18.11. È necessario redigere l'APE per usufruire del Superbonus?

..... 42

18.12. Quali sono le spese ammesse nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento? Come deve essere redatto l'APE *post operam*? 43

18.13. Esiste una convenzione da parte degli Ordini Professionali con un "ente intermediario" per la verifica della completezza della documentazione tecnica necessaria e la relativa trasmissione all'ENEA?43

18.14. Che tipo di polizza assicurativa devono avere i tecnici abilitati al rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni?..... 43

19. I CONTROLLI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 43

19.1. In che cosa consistono i controlli dell'Agenzia delle entrate?..... 43

19.2. Cosa succede se l'Agenzia delle entrate accerta la mancanza dei presupposti?..... 43

19.3. Entro quando l'Agenzia delle entrate può effettuare i controlli?..... 44

19.4. Quali sono i documenti da conservare? 44

19.5. Ho richiesto la possibilità di fare interventi di miglioramento energetico utilizzando il bonus 110%. L'installatore mi ha prospettato che se alla fine dei lavori risultasse qualche irregolarità commessa dalla ditta, oppure la non conformità dei componenti installati, il cliente dovrebbe restituire allo Stato l'importo per il quale ha chiesto lo sconto in fattura. È corretto? 44

NOTA.....45

1. QUADRO NORMATIVO E PRASSI

1.1. Quali sono le norme di riferimento?

Articoli 119 e 121 del decreto legge 34/2020 (Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 77/2020.

1.2. Quali sono gli interventi esplicativi dell'Agenzia delle entrate?

- Circolare n. 24/E/2020 dell'8/8/2020;
- Guida *L'Agenzia informa Superbonus 110%* ;
- FAQ pubblicate sul sito istituzionale;
- Provvedimento prot. 283847 dell'8/8/2020;
- Provvedimento prot. 326047 del 12/10/2020.

1.3. Quali sono i decreti attuativi del Decreto Rilancio utili ai fini del Superbonus? - Decreto asseverazioni: è un decreto del MISE, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 otobre 2020;

- Decreto Requisiti tecnici: è un decreto del MISE, di concerto con MEF, Ministero dell'Ambiente e MIT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 otobre 2020.

2. CHI USUFRUISCE DEL SUPERBONUS

2.1. Chi sono i beneficiari?

Il Superbonus si applica agli interventi effettuati da:

- condomìni;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento;
- Istituti autonomi case popolari (IACP) o altri istituti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*";
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- Onlus e associazioni di volontariato;
- associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

I soggetti Ires rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali.

2.2. L'inquilino di un appartamento preso in locazione può beneficiare del Superbonus? Sì, può beneficiarne ma ai fini dell'esecuzione dei lavori è necessaria l'approvazione del proprietario. Inoltre il contratto di locazione deve essere regolarmente registrato.

2.3. Sono proprietario di un immobile concesso in locazione. Posso accedere al Superbonus*?*

Sì, infatti non rileva, ai fini dell'accesso al Superbonus 110%, che l'immobile sia concesso in locazione a terzi, perché in tal caso tanto il proprietario quanto il locatario (con il permesso del proprietario) possono realizzare gli interventi in oggetto (sul punto si veda la Circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.2).

2.4. L'usufruttuario di un immobile, in quanto titolare di un diritto reale di godimento e non della proprietà, può beneficiare del Superbonus?

Sì, il Superbonus si applica 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 il predetto 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 nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile.

2.5. Posso accedere al Superbonus anche se non sono proprietario dell'immobile ma lo detengo in base ad un contratto di comodato d'uso?

Sì, a condizione che il contratto di comodato sia regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, e che il comodatario sia in

possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

2.6. I professionisti possono beneficiare del Superbonus?

L'art. 119 comma 9 lettera *b)* del Decreto Rilancio prevede che il Superbonus si applichi agli interventi effettuati, tra gli altri, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Con la locuzione «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni» il Legislatore ha inteso precisare che la fruizione del Superbonus riguarda unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. "beni relativi all'impresa" (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR).

Ne consegue che la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi:

- da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni; -

dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;

- dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Di conseguenza i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del *Superbonus* in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora partecipino alla ripartizione delle spese in qualità di condòmini. In tal caso, la detrazione spetta, in relazione agli interventi riguardanti le parti comuni, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

2.7. Sono proprietario di un castello (categoria catastale A9), su cui vorrei effettuare degli interventi di efficientamento energetico. Posso accedere al Superbonus? Dipende. Il Decreto Agosto ha modificato il comma 15 *bis* dell'art. 119 del Decreto Rilancio, prevendendo che sono esclusi dal Superbonus gli immobili appartenenti alla categoria catastale A9 non aperti al pubblico. I castelli e i palazzi di eminenti pregi artistici o storici che sono invece aperti al pubblico possono accedere alla agevolazione.

2.8. Gli enti religiosi (per esempio una parrocchia o una diocesi) possono usufruire del Superbonus?

Il Decreto Rilancio non annovera gli enti religiosi tra i soggetti beneficiari del Superbonus. L'ente religioso può fruire del Superbonus solo in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora partecipi alla ripartizione delle spese in qualità di condomino.

2.9. Se sono incapiente, quindi non ho capienza per compensare le imposte a debito, posso usufruire del Superbonus?

Sì, optando per la cessione del credito o lo sconto in fattura. Il Superbonus infatti è in generale una

detrazione dall'imposta lorda, quindi non può essere utilizzato da soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostituiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta (come per i soggetti che rientrano nella *no tax area*). Questi soggetti ai sensi dell'art. 121 del Decreto Rilancio possono optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta.

2.10. Nel mio condominio gli altri proprietari di immobili sono decisi ad usufruire del Superbonus 110% per ristrutturare tutto il condominio a costo zero. Io sono disoccupato e non ho reddito imponibile, dovrò pagare i costosissimi lavori per il rifacimento del cappotto termico?

Con la circolare n. 24/E/2020, in relazione alla possibilità di usufruire delle detrazioni fiscali previste dall'articolo 119 del Decreto Rilancio da parte di soggetti fiscalmente non residenti in Italia, è stato precisato che, poiché tra i destinatari del Superbonus sono comprese «le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», l'agevolazione in argomento «riguarda tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati». Il medesimo documento di prassi ha chiarito, inoltre, che in linea generale: «trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il Superbonus non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. no tax area)». Tali soggetti, tuttavia, possono optare, ai sensi del citato articolo 121 del Decreto Rilancio, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, delle modalità alternative di utilizzo ivi previste. La richiamata circolare n. 24/E/2020 ha precisato, altresì, che: «Il Superbonus, inoltre, non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili, i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito». Sulla base di tali chiarimenti, ad un contribuente residente all'estero (così come ad un contribuente fiscalmente residente in Italia), proprietario di una casa in Italia (quindi, titolare del relativo reddito fondiario), non è precluso l'accesso al Superbonus e, in mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, lo stesso potrà optare per la fruizione del Superbonus in una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del Decreto Rilancio (vale a dire cessione del credito di imposta o sconto in fattura). Diversamente, nelle ipotesi in cui tali soggetti siano solo detentori dell'immobile oggetto dell'intervento e non siano titolari di alcun reddito in Italia, le relative spese non potranno essere ammesse alla detrazione di cui all'articolo 119 del Decreto Rilancio, né sarà possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura e la cessione del credito.

2.11. Sono proprietario della abitazione in cui risiedo ma non percepisco alcun reddito perché non lavoro. Posso accedere al Superbonus e cedere il credito di imposta ai miei genitori (i soggetti che pagherebbero gli interventi)?

Sì, si può perché i genitori rientrano tra i soggetti privati diversi dai fornitori a cui si può cedere il credito. Si rammenta che la cessione del credito è in ogni caso svincolata dal collegamento tra committente il fornitore.

2.12. Sono un cittadino italiano proprietario di una abitazione in Italia e residente in uno dei Comuni italiani presenti nella fascia entro 20 km dal confine svizzero. Sono un lavoratore

frontaliero ed il mio reddito da lavoro viene tassato in Svizzera. Posso accedere al Superbonus?

Sì, ma si può usufruire solo della cessione del credito o dello sconto in fattura, mancando una imposta lorda su cui operare la detrazione. Sul punto si veda la risposta ad interpello n. 486/2020 dell'Agenzia delle entrate, dove viene precisato che ad un contribuente proprietario di una casa in Italia, quindi titolare unicamente del relativo reddito fondiario, non è precluso l'accesso al Superbonus.

2.13. Sono un cittadino straniero, residente all'estero e proprietario di un immobile in Italia su cui vorrei effettuare degli interventi di efficientamento energetico. Posso accedere al Superbonus?

Sì, si può usufruire dello sconto in fattura o della cessione del credito di imposta.

2.14. Sono proprietario di un appartamento in multiproprietà. Posso usufruire del Superbonus?

La stipula del contratto di acquisto di multiproprietà permette di acquisire una quota di un appartamento facente parte di un complesso immobiliare a cui consegue il diritto di usufruire dello stesso. Oltre ad acquisire il diritto di usufruire dell'appartamento in determinati periodi dell'anno, il contraente acquisterà anche una quota corrispondente alle parti comuni del complesso che saranno gestite secondo quanto stabilito dal relativo regolamento allegato al contratto.

2.15. Sono proprietario di un appartamento in una casa popolare, si tratta di un condominio ATER. In questo condominio lo stesso Istituto possiede ancora appartamenti affittati a suoi inquilini. Quindi nel condominio persistono proprietari privati e l'ATER. È possibile usufruire del Superbonus 110%?

Per dare il via libera ai lavori con il Superbonus 110% all'interno di un condominio è necessario convocare un'assemblea condominiale. L'assemblea dovrà poi approvare l'esecuzione dei lavori con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio. Questo è previsto dall'articolo 119 comma 9 bis del Decreto Rilancio.

Si precisa poi che l'Agenzia delle entrate, con la circolare 24/E/2020, paragrafo 1, ha precisato che la detrazione del 110% spetta per gli interventi agevolabili effettuati, tra l'altro, dagli Istituti autonomi case popolari (Iacp), comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Per questi soggetti la norma prevede che il Superbonus spetti anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022. Il medesimo termine si applica anche ai condomìni nei quali la

prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai predetti istituti o enti.

Di conseguenza, all'interno del condominio sarà possibile eseguire lavori agevolati con il Superbonus 110% se deliberati dall'assemblea condominiale. Se poi l'ATER è proprietaria della prevalenza del condominio, le spese potranno essere sostenute sino al 30 giugno 2022. Se invece ATER non è proprietaria della prevalenza del condominio le spese dovranno essere sostenute entro il 31 dicembre 2021.

2.16. Tre fratelli sono comproprietari di un appartamento all'interno di un condominio su cui sono stati effettuati interventi ammessi al Superbonus. Chi usufruisce del Superbonus?

La detrazione deve essere ripartita tra i comproprietari in relazione alle spese sostenute da ciascuno. Nel caso in cui la spesa sia sostenta da uno solo dei tre fratelli, solo questo potrà usufruire del Superbonus.

Se invece le spese sono state sostenute anche dagli altri fratelli, ciascuno di essi potrà fruire del Superbonus, nel limite massimo di spesa ammissibile alla detrazione, per la parte di spesa effettivamente sostenuta.

2.17. È possibile usufruire del Superbonus nel caso di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'immobile da non abitativo ad abitativo se nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulta chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso (come accadeva per le detrazioni fiscali relative alle ristrutturazioni edilizie grazie alla risoluzione 14/2005 dell'Agenzia delle entrate)?

Sì, è possibile usufruire del Superbonus. È necessario che dal titolo abilitativo che autorizza i lavori si evinca chiaramente che l'immobile oggetto degli interventi diverrà abitativo e che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

2.18. In caso di acquisizione dell'immobile per successione, si trasferiscono le quote residue del Superbonus?

Sì, in caso di decesso dell'avente diritto la fruizione del beneficio fiscale si trasmette per intero esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

2.19. Se l'immobile su cui sono stati effettuati gli interventi è oggetto di trasferimento di proprietà, l'acquirente (o donatario) può godere del Superbonus in relazione alle spese sostenute dal dante causa?

Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, come stabilito all'articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al Superbonus ai sensi del comma 4 dell'art. 119. Tali interventi sono individuati nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che richiama

l'articolo 16 *bis*, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Per tali interventi, pertanto il citato articolo 16 *bis*, del TUIR deve intendersi quale norma di riferimento generale. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 16 *bis* del TUIR, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona

fisica dell'unità immobiliare.

Benché il legislatore abbia utilizzato il termine vendita, le disposizioni sopracitate trovano applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione (Circolare 08/07/2020, n. 19 /E, pag. 250 e 351).

2.20. Abito in un condominio. Io sono interessato a fare il cappotto termico, ma gli altri condomini no. Se faccio il cappotto termico solo sull'involucro perimetrale esterno del mio appartamento posso usufruire del Superbonus al 110%?

Sì, ma a condizione che l'intervento interessi l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio ed assicuri il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica, valido anche nei casi di edifici plurifamiliari.Sul punto si veda la risposta ad interpello n. 408/2020 dell'Agenzia delle entrate.

2.21. Posso accedere al Superbonus per la mia seconda casa?

Sì. Inoltre i contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, né al Supersismabonus.

2.22. Vivo in una villetta unifamiliare e negli anni scorsi ho sostituito circa la metà delle finestre presenti, fruendo della detrazione al 50 per cento. Ora vorrei rifare il cappotto termico e sostituire le altre finestre. Posso usufruire del Superbonus?

Anche se il soggetto che sostiene le spese già fruisce della detrazione del 50% o del 65% per un intervento effettuato in anni precedenti, è possibile, in caso di nuovo intervento e in presenza di tutte le condizioni di legge (in particolare miglioramento di due classi energetiche fra "trainanti" e "trainati"), fruire del Superbonus del 110% in relazione a interventi eseguiti sullo stesso immobile oggetto di precedente intervento. In particolare, a fronte di un intervento trainante (nel caso di specie il rifacimento del cappotto termico) si possono sostituire anche solo parzialmente le finestre con il 110 per cento (intervento trainato), sempre se complessivamente si consegue il miglioramento energetico di due classi.

2.23. Due anni fa ho installato una caldaia a condensazione con riscaldamento a pavimento usufruendo dell'Ecobonus al 65%. Posso ora effettuare ulteriori e diversi interventi di efficientamento energetico con un salto di due classi energetiche usufruendo del Superbonus 110%?

Sì, è possibile a condizione che i nuovi interventi di efficientamento energetico siano configurabili come interventi autonomi e non una mera prosecuzione dell'intervento precedente e che permettano di conseguire un miglioramento di almeno due classi energetiche, oltre al rispetto dei requisiti soggettivi previsti dal Decreto Rilancio.

Si precisa che l'autonoma configurabilità dell'intervento è subordinata ad elementi riscontrabili in via di fatto oltre che, ove richiesto, all'espletamento degli adempimenti amministrativi relativi all'attività edilizia, quali la denuncia di inizio attività ed il collaudo dell'opera o la dichiarazione di fine lavori. L'intervento per essere considerato autonomamente detraibile, rispetto a quelli eseguiti in anni precedenti sulla medesima unità immobiliare, deve essere anche autonomamente certificato

dalla documentazione richiesta dalla normativa vigente. Si rileva inoltre che l'art. 16 *bis* del TUIR non prevede che debba trascorrere un periodo di tempo minimo tra diversi interventi di recupero del patrimonio edilizio per poter beneficiare delle detrazioni.

Quindi, se su un immobile già oggetto di interventi di recupero edilizio negli anni precedenti, sia effettuata una nuova ristrutturazione che non consista nella mera prosecuzione degli interventi già realizzati, il contribuente potrà avvalersi della detrazione nei limiti in vigore al momento dell'esecuzione dei bonifici di pagamento (sul punto si vedano la Circolare n.17/E/2015 - par.3.2 e la Circolare n.19/E/2020 pag.258).

3. EDIFICIO INTERAMENTE POSSEDUTO DA UNICO PROPRIETARIO

3.1. Si applica il Superbonus agli interventi effettuati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario?

No. L'Agenzia delle entrate, con la Circolare n. 24/E/2020 (vedi punto 1.1), ha ribadito 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 fra più soggetti). Questa posizione è basata sul fatto che nell'ambito dei soggetti ammessi alle agevolazioni, la norma (comma 9 dell'art. 119 del D.L. 34/2020) fa espresso riferimento ai "condomìni", mentre per quanto riguarda le "persone fisiche" si fa riferimento testuale alle "singole unità immobiliari" che però devono essere funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, in pratica escludendo la possibilità di intervenire su parti comuni di edifici (in quanto non vi è condominio).

3.2. Un contribuente, comproprietario con il coniuge di un intero edificio composto da più unità immobiliari, autonomamente accatastate, può usufruire del Superbonus per la sostituzione degli infissi sulle singole unità immobiliari e per il rifacimento del cappotto termico dell'intero edificio?

No. Non è possibile beneficiare del Superbonus né per le spese sostenute per il cappotto termico né per le spese di sostituzione degli infissi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto l'edificio non è costituito in condominio. L'Agenzia delle entrate, con la Circolare n. 24/E/2020 (vedi punto 1.1), ha ribadito 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, come in questo caso, in comproprietà fra più soggetti.

3.3. Caso pratico di un edificio con 3 unità residenziali su cui gravano diversi diritti:

- **n. 1 abitazione con annessa pertinenza (garage al piano seminterrato) in piena proprietà a Tizio;**

- **n. 2 abitazioni con annesse pertinenze (soffitta e cantine al piano seminterrato) in nuda proprietà a Tizio ed in usufrutto: una al padre di Tizio ed una alla madre di Tizio ed i due genitori di Tizio sono in comunione legale dei beni fra loro;**

Tizio può usufruire del Superbonus al 100% per il rifacimento del cappotto termico dell'intero edificio?

Non è possibile beneficiare del Superbonus con riferimento alle spese sostenute per il cappotto termico in quanto l'edificio oggetto degli interventi non è costituito in condominio. Come chiarito dalla Circolare n. 24/E/2020, par. 1.1, 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 fra più soggetti*". Salvo quanto già detto al punto 2.18.

3.4. Sono proprietario di un intero edificio composto da diverse unità immobiliari. Vorrei effettuare dei lavori al termine dei quali ciascuna unità immobiliare acquisterebbe accesso autonomo ed autonomia funzionale. Posso accedere al Superbonus?

Ai fini di una valutazione dei requisiti di accesso alla detrazione da Superbonus, la situazione va considerata sempre ante intervento, quindi la risposta è negativa. Non è infatti possibile applicare il Superbonus agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario. Va infatti valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione della agevolazione.

3.5. Sono proprietario di un intero edificio composto da più appartamenti. Se donassi uno degli appartamenti a mio figlio potremmo avere accesso al Superbonus? Se il proprietario di un intero edificio composto da più unità immobiliari distintamente accatastate dona al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e di conseguenza è possibile accedere al Superbonus per gli interventi realizzati.

4. IN COSA CONSISTE L'AGEVOLAZIONE

4.1. In cosa consiste il Superbonus?

È un'agevolazione che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus).

4.2. Ho iniziato dei lavori di efficientamento energetico prima del 1° luglio 2020. Questi lavori sono ammissibili al Superbonus?

Il Decreto Rilancio ha introdotto nuove disposizioni in merito alla detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

È ininfluente che l'inizio lavori sia antecedente alla pubblicazione del D.L. 34/2020 Si deve però trattare di interventi che soddisfano i requisiti previsti dall'articolo 119 dello stesso Decreto Rilancio.

4.3. Quali sono gli interventi agevolabili?

L'agevolazione spetta, a determinate condizioni, per le spese sostenute per interventi effettuati su parti comuni di edifici, su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari. In particolare, il Superbonus si applica alle spese sostenute dal 1° luglio al 31 dicembre 2021, per le seguenti tipologie di interventi (c.d. "trainanti"):

- interventi di isolamento termico sugli involucri edilizi, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti
- interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

4.4. Quali sono gli interventi trainati?

Il Sueprbonus spetta anche per altre tipologie di interventi (c.d. "trainati"), a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi trainanti:

- di efficientamento energetico rientranti nell'Ecobonus;
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica;
- l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

4.5. È possibile realizzare più interventi trainanti contemporaneamente? Sì. Come anche chiarito dalla Circolare 24/2020 dell'Agenzia delle entrate al paragrafo 4, nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

4.6. Come si determina la spesa massima ammissibile per gli interventi trainati per i quali l'Ecobonus prevede il limite sulla detrazione massima ammissibile?

La spesa massima ammissibile si determina dividendo la detrazione massima ammissibile per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

4.7. Dalla lettura della Circolare n. 24/E/2020 dell'Agenzia delle entrate si evince che il limite massimo di spesa è dato dalla somma matematica dei singoli interventi, è vero? I limiti di spesa ammessi alla detrazione variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili. Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Qualora si attuino interventi

caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili - essendo stata realizzata, ad esempio, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione

invernale, astrattamente riconducibile sia tra gli interventi "trainati" sia tra quelli "trainanti" - il contribuente potrà applicare una sola agevolazione.

4.8. Sono proprietario di un edificio unifamiliare indipendente, avente categoria catastale A2, sul quale intendo effettuare lavori di ristrutturazione che comportano l'ampliamento e il frazionamento dell'edificio in due unità residenziali. Eseguirò sia dei lavori trainanti che dei lavori trainati. Per calcolare il limite di spesa ammissibile al Superbonus, devo fare riferimento alla singola unità immobiliare inizialmente esistente o alle due unità che risulteranno al termine dei lavori?

Il limite di spesa è quello riferito alla singola unità immobiliare inizialmente esistente. Si deve quindi fare riferimento alla situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante alla fine degli stessi. Sul punto si veda la risposta ad interpello n. 523/2020 dell'Agenzia delle entrate.

4.9. Il Superbonus spetta solo se gli interventi di isolamento termico (ad esempio cappotto termico) sono realizzati sull'intero edificio in condominio oppure spetta anche a chi intende posare il cappotto termico all'interno delle singole unità abitative?

Il Superbonus spetta solo se l'intervento di isolamento termico coinvolge il 25 %della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo e comporti il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio. Quindi, la singola unità (prescindendo da eventuali approvazioni assembleari necessarie) dovrebbe effettuare un intervento che soddisfi entrambi i predetti requisiti. Diversamente in presenza di unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi (come nel caso dei cosiddetti condomini orizzontali), il Superbonus spetta anche se l'intervento di isolamento termico è realizzato sulla singola unità abitativa. Resta fermo che l'intervento deve incidere su più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente dell'unità immobiliare oggetto di intervento e deve conseguire il miglioramento di due classi energetiche da dimostrare mediante apposite attestazioni di prestazione energetica (APE).

4.10. Ai fini del rifacimento del cappotto termico, come va calcolato il 25 % della superficie disperdente lorda dell'edificio? Si deve avere riguardo all'intero edificio o solo ai vani riscaldati?

Secondo quanto stabilito al comma 1 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, il Superbonus spetta per interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari.

Come illustrato, l'agevolazione si applica se l'intervento di isolamento termico coinvolge il 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio. Quest'ultima ai fini della determinazione dell'ambito di applicazione, è la superficie esterna, espressa in metri quadrati, che delimita, verso l'esterno ovvero verso ambienti non climatizzati, il volume lordo climatizzato dell'edificio o dell'unità immobiliare, misurata all'estradosso delle chiusure di separazione

4.11. Un immobile sottoposto a vincolo dal Codice dei beni culturali può accedere al Superbonus?

Sì, per gli immobili sottoposti a vincolo dal Codice dei beni culturali e del paesaggio per i quali non sia possibile effettuare gli interventi trainanti, il Superbonus spetta per qualunque opera che migliora la prestazione energetica di due classi o, se ciò non è possibile, fa conseguire la classe energetica più alta, nei limiti di quanto previsto per gli interventi di risparmio energetico di cui all'articolo 14 del D.L. n. 63/2013, cd. Ecobonus.

4.12. Nel massimale di costo di € 40.000 per u.i. (ridotto a € 30.000 oltre 8 u.i.), previsto per l'isolamento termico dell'involucro (cappotto termico pareti e copertura) sono comprese tutte le spese strettamente legate all'intervento (ad esempio: rimozione e risanamento di intonaco del supporto ammalorato, risanamento elementi di cemento armato, previa applicazione del cappotto; nonché il completo svellinento e rifacimento della copertura per l'inserimento dello strato isolante, compresa la nuova pavimentazione, apprestamenti di sicurezza)?

La detrazione al 110% spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi, ad esempio: le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori, nei limiti previsti per ciascun intervento.

4.13. Ai fini della quantificazione della spesa massima agevolabile per specifico intervento, laddove è previsto il calcolo in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio residenziale condominiale, devono essere conteggiate solo le unità immobiliari abitative o anche le pertinenze?

Si ritiene che, conformemente a quanto già previsto per l'Ecobons ed il Sismabonus, anche ai fini dell'applicazione del Superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze.

In concreto, quindi, in un condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa ammissibile è fatto utilizzando come moltiplicatore 8.

4.14. Un fabbricato ristrutturato mediante demolizione e ricostruzione può accedere al Superbonus?

Sì. L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 per le spese documentate e sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, fermi restando i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'articolo 119 del Decreto Rilancio.

4.15. Cosa si intende per pertinenze?

Dal punto di vista tributario, sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione.

4.16. Posso usufruire del Superbonus su una pertinenza della mia abitazione unifamiliare?

Sì, la detrazione spetta. Infatti la circolare dell'Agenzia delle entrate n.24/E/2020 ha affermato che sotto il profilo oggettivo il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi trainanti) nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi trainati). In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati: su parti comuni di edifici residenziali in condominio (sia trainanti, sia trainati); su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

4.17. Sono proprietario di un box che è sito all'interno di un condominio. Su questo condominio verranno eseguiti lavori sulle parti comuni che potranno beneficiare del Superbonus e che dovrò sostenere anche io per i millesimi di mia competenza. Io che sono proprietario solo di un box all'interno del condominio potrò avere accesso alla detrazione al 110% per i lavori sulle parti comuni?

Sì, l'Agenzia delle entrate con la circolare 24/E/2020 ha infatti precisato al paragrafo 2 che, in caso di interventi realizzati sulle parti comuni, la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi.

4.18. È possibile usufruire del Superbonus se oggetto di intervento è un magazzino o un deposito?

Sono ammessi al Superbonus gli interventi su immobili a destinazione residenziale. Sono inoltre ammesse al Superbonus le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione, a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato (per esempio da magazzino in abitativo).

4.19. Posso usufruire del Superbonus nel caso di spese di ristrutturazione per la riduzione del rischio sismico o per l'efficientamento energetico effettuate su un'unità collabente?

Sì. Sempre che siano rispettati tutte le condizioni e gli adempimenti previsti, si può usufruire del Superbonus per le spese sostenute anche sulle unità collabenti, ovvero per gli immobili classificati nella categoria catastale F/2, in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti trattandosi di manufatti già costruiti ed individuati catastalmente. Sul punto si veda la risposta ad interpello n. 326 del 9 settembre 2020 dell'Agenzia delle entrate.

4.20. Qual è il limite di spesa per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati negli impianti stessi?

Come precisato dal MISE e dalla Risoluzione 60 del 28 settembre 2020 dell'Agenzia delle entrate (che superano quanto previsto dalla circoalre 24/2020 della stessa Agenzia), il limite di spesa di 48.000 euro va distintamente (e non cumulativamente) riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati degli impianti.

4.21. Le spese per l'installazione e la messa in opera dei serramenti sono inclusi nel costo di

cui all'allegato I al Decreto Requisiti?

Per gli interventi in cui l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo fissati dal Mise con il Decreto Requisiti tecnici. Tali massimali possono essere utili anche in caso di ricostruzione analitica del costo di interventi in tutto o in parte non presenti nei prezzari locali.

A tal proposito l'allegato I al Decreto Requisiti prevede che:

"*I costi esposti in tabella si considerano al netto di IVA, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie*", con la conseguenza che per i lavori iniziati dopo il 6 ottobre (data di pubblicazione del decreto) bisogna tener conto che il massimale non comprende: IVA, prestazioni professionali e spese relative all'installazione e alla messa in opera delle tecnologie.

Si ricorda infine che l'allegato I non è che un'indicazione residuale, come specificato dal punto 13.1 dell'Allegato A del medesimo decreto.

4.22. Un condominio di 10 unità immobiliari vorrebbe effettuare interventi di isolamento termico sugli involucri. Come si calcola l'ammontare complessivo delle spese?

Si invita ad una lettura della Circolare n. 24/E/2020 dell'Agenzia delle entrate, dove al paragrafo 2.1.1. viene illustrato come operare il calcolo dell'ammontare complessivo delle spese per interventi di isolamento termico sugli immobili ammesse al Superbonus.

In ogni caso, si ricorda che per gli interventi di isolamento termico che interessano l'involucro dell'edificio il Superbonus è calcolato su un ammontare complessivo delle spese pari a:

- 40.000 € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da 2 a 8 unità immobiliari;

- 30.000 €, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di 8 unità immobiliari.

Di conseguenza se il condominio è composto da 10 unità immobiliari il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 380.000 €, così calcolati:

(€ 40.000*8) + (€ 30.000*2) = € 380.000

4.23. Le spese di smaltimento e bonifica in amianto/eternit rientrano nell'agevolazione Superbonus 110% per interventi trainanti di efficientamento energetico ?

Nel caso di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio, la detrazione spetta nel limite massimo di spesa previsto anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito

5. ARCO TEMPORALE IN CUI SVOLGERE I LAVORI TRAINATI

5.1. Ai sensi del comma 2 dell'art. 119 i lavori trainati devono essere eseguiti congiuntamente agli interventi trainanti. Cosa significa?

La condizione che i lavori siano eseguiti congiuntamente si considera soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi trainati sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla

data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi

trainati devonog essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

5.2. Sono proprietario di un appartamento all'interno di un condominio. Vorrei effettuare degli interventi trainati a novembre 2020. Il condominio approverà ed effettuerà dei lavori trainanti (rifacimento del cappotto termico dell'intero edificio) solo nel 2021. Posso agganciare i miei lavori trainati ai trainanti del condominio anche se questi ultimi verranno svolti successivamente?

No. Gli interventi trainati devono essere effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al Superbonus. Nel caso prospettato è quindi necessario che le spese sostenute per gli interventi trainati sul singolo appartamento siano effettuate nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine lavori per gli interventi trainanti (il rifacimento del cappotto termico).

6. NUMERO DI UNITA' IMMOBILIARI SU CUI E' POSSIBILE ACCEDERE AL SUPERBONUS

6.1. Su quante unità immobiliari posso effettuare interventi di efficientamento energetico? È possibile accedere al Superbonus per gli interventi trainati al massimo per due unità immobiliari. Il limite delle due unità non si applica invece alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio (vedi art. 119 comma 15 *bis* del Decreto Rilancio).

6.2. In caso di unità immobiliari locate o in comodato, il conduttore/comodatario può effettuare gli interventi anche se il proprietario intende fruire del Superbonus su altre due unità immobiliari?

Sì. Il Superbonus, ai sensi del comma 10 dell'art. 119 del Decreto Rilancio, spetta ai contribuenti persone fisiche relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. In altri termini, la norma esclude la possibilità che una persona fisica possa beneficiare del Superbonus per più di due immobili, prescindendo dal titolo di possesso degli stessi. Nell'ipotesi prospettata, pertanto, una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del Superbonus per interventi effettuate su altre due unità immobiliari.

6.3. Si esegue un intervento di miglioramento energetico agevolato dal Superbonus sulle parti comuni condominiali di un condominio con 30 appartamenti. Un contribuente che possiede 4 appartamenti nel condominio potrà eseguire lavori trainati (per esempio il cambio delle finestre) su tutti e quattro gli appartamenti?

No. Come precisato nella circolare 24/E/2020, in base all'art. 119 comma 10 del Decreto Rilancio i contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece,

alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

7. MAGGIORANZE ASSEMBLEARI RICHIESTE

Versione III aggiornata al 24 novembre 2020 24

7.1. In caso di interventi in condomìni, quale maggioranza è richiesta in assemblea condominiale?

Le assemblee condominiali che devono dare il via libera ai lavori con il Superbonus sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Lo prevede l'art. 119 comma 9 *bis* del Decreto Rilancio.

7.2. Quale maggioranza assembleare è richiesta per richiedere un finanziamento bancario, aderire all'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito?

Si applicano i quorum agevolati, già previsti per le delibere condominiali aventi ad oggetto l'esecuzione degli interventi ammessi al Superbonus, anche alle delibere concernenti gli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi interventi, nonché per l'adesione all'opzione per la cessione del credito d'imposta o per lo sconto sul corrispettivo dovuto. È quindi necessario un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

7.3. All'interno di un condominio si vogliono eseguire i lavori di rifacimento del cappotto termico ed usufruire del Superbonus. Durante l'assemblea per deliberare i lavori un condòmino dissente dalla decisione e lo fa rilevare nel verbale. L'assemblea approva comunque l'intervento con le maggioranze previste dalla legge. I millesimi del condòmino dissenziente non vanno considerati e quindi non partecipa alle spese per il rifacimento del cappotto termico?

La spesa per il lavoro di efficientamento energetico deliberata nel rispetto delle maggioranze assembleari va ripartita tra tutti i condomini in base alla proprietà millesimale di ciascuno di essi oppure in base a diversi criteri eventualmente stabiliti dal condominio. Il rifacimento del cappotto termico dell'intero condominio è un intervento che si esegue sulle parti comuni e sono tenuti a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà tutti i condomini, compreso chi dissente dall'esecuzione dei lavori.

7.4. Ho letto che è richiesta una maggioranza assembleare bassa (la maggioranza degli intervenuti in assemblea di condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio) per dare il via ai lavori con il Superbonus. Ma l'opzione per i singoli condomini non dovrebbe essere autonoma e personale?

La disposizione relativa al quorum deliberativo si riferisce alla delibera con la quale il condomìnio decide di effettuare i lavori ricadenti nell'agevolazione del Superbonus (art. 119 comma 9 *bis* del Decreto Rilancio). Rimane invece al singolo condòmino la decisione sulla detrazione, sullo sconto in fattura o sulla cessione del credito.

8. INDIPENDENZA FUNZIONALE ED ACCESSO AUTONOMO

8.1. Cosa si intende per unità immobiliare funzionalmente indipendente? Si ritiene funzionalmente indipendente l'unità immobiliare dotata di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva. Quindi l'importante è che ci sia almeno un accesso così,

non che sia l'unico. È di conseguenza, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (per esempio il tetto).

8.2. Cosa si intende per accesso autonomo dall'esterno?

Per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di proprietà non esclusiva. La definizione è contenuta nel comma 1 *bis* dell'art. 119 del Decreto Rilancio, introdotto in sede di conversione del Decreto Agosto.

8.3. Sono proprietario di una villetta unifamiliare. Per raggiungere la strada pubblica dalla mia villetta devo per forza transitare (in quanto unico tratto possibile) sul cortile privato di proprietà del mio vicino. Posso ritenere di avere un accesso autonomo?

Sì, l'accesso si considera autonomo anche se avviene da una strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Inoltre, si ricorda che si può ritenere che una unità immobiliare abbia accesso autonomo dall'esterno quando a mero titolo esemplificativo:

- l'accesso avviene attraverso una strada privata e/o in multiproprietà o attraverso un terreno di utilizzo comune ma non esclusivo come i pascoli, non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;
- alla villetta a schiera si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;
- il cortile o giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti sono di proprietà esclusiva (anche indivisa) dei proprietari delle singole unità immobiliari situate all'interno dell'edificio plurifamiliare;
- l'accesso ad entrambe le unità immobiliari di una villetta bifamiliare avviene da giardino o cortile in comune;
- l'accesso avviene da una strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

8.4. Un edificio in aggregato edilizio, avente più accessi con scale condominiali, si può considerare funzionalmente autonomo e con accesso indipendente per ogni corpo scala condominiale?

Per l'ipotesi di "aggregato edilizio", si ritiene che sia necessario, preliminarmente, l'esperimento di accertamenti di natura tecnica sul caso singolo e concreto al quale si rinvia sia per la tipologia di interventi praticabili sia per quanto riguarda la composizione dello stesso, al fine di avere un inquadramento dello stato di fatto propedeutico alla valutazione dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalle normative collegate al Superbonus. In generale, si rammenta che le caratteristiche elencate dalla norma, vale a dire: "l'autonomia funzionale" e "la presenza di uno o più accessi

autonomi dall'esterno" costituiscono, in linea di principio, le caratteristiche minime che gli edifici devono possedere per essere considerati effettivamente "autonomi" ed "indipendenti" rispetto ad altri edifici, compresi quelli confinanti. Viene consentito, in tal modo, ai possessori di tali unità immobiliari di effettuare i lavori agevolabili senza che, ai fini del Superbonus, sia necessario acquisire il consenso dei possessori degli edifici confinanti e senza che sia rilevante la circostanza che gli edifici in questione abbiano parti a servizio comune. In ordine alla possibilità di applicare il cd. Superbonus anche "agli edifici unifamiliari che dispongono di accessi comuni dall'esterno

condivisi con altri edifici unifamiliari, non definiti condomini ai sensi della normativa vigente, per i lavori effettuati da un singolo proprietario", si ritiene che possa ritenersi "autonomo" anche l'accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso da aree (quali strada, cortile o giardino) comuni e condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi agevolabili.

8.5. Sono proprietario di una villetta a schiera libera su tre lati, confinante con altra villetta solo attraverso parete garage, dotata di accesso autonomo dall'esterno e di impianti autonomi. Vorrei effettuare interventi di efficientamento energetico (cappotto esterno) che porterà al miglioramento di due classi energetiche dell'immobile. Posso usufruire del Superbonus 110%?

Sì, nel caso di specie la villetta a schiera può essere considerata come una unità immobiliare funzionalmente indipendente e quindi potrà accedere al Superbonus 100%. Sul punto si veda la risposta ad interpello n. 328/2020 dell'Agenzia delle entrate. Si ricorda in ogni caso che l'intervento di rifacimento del cappotto termico deve interessare interessi l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio e deve assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica.

8.6. L'isolamento termico di un'abitazione funzionalmente autonoma e con accesso autonomo, che non è soggetta a vincolo paesistico, ricompresa in un edificio multifamiliare, può essere realizzato internamente invece che a cappotto esterno, dato che il resto della proprietà delle parti comuni (pareti e copertura), si oppone al cappotto esterno parziale sull'edificio?

Premesso che l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative, si rammenta che il Superbonus spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m2K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. Ergo, occorre che l'intervento assicuri il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio oppure, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione

energetica rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata

9. IMPIANTO TERMICO

9.1. Cosa si intende per impianto di riscaldamento? Una stufa a legna o a pellet può essere considerata impianto di riscaldamento?

Ai sensi del punto l-*tricies* del comma 1 dell'art. 2 del D. Lgs. 192/2005, come recentemente modificato dal D. Lgs. 48/2020, per impianto termico si intende: *impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.*

Grazie alla nuova definizione normativa di impianto termico, le stufe a legna o a pellet -ma anche caminetti e termocamini- sono ora considerati "impianto di riscaldamento". Di conseguenza sarà possibile accedere al Superbonus, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico (concretamente difficile da raggiungere nella dismissione di impianti a biomassa) e che vi sia un salto di due classi energetiche dell'edificio da prima a dopo gli interventi. Resta, poi, il problema dell'Ape: in presenza di camini e stufe a legna, il calcolo da parte dei tecnici potrebbe non essere così semplice, richiedendo il ricorso a calcoli standard e simulazioni.

9.2. Nelle spese di sostituzione dell'impianto termico, può essere ricompresa nel Superbonus 110% una caldaia elettrica a scambio ionico, atta ad aumentare la temperatura dell'acqua a servizio di un impianto con radiatori, avendo inserito come generatore primario una pompa di calore la cui temperatura massima dell'acqua calda non può raggiungere i valori richiesti dai radiatori?

Con il D. Lgs. 48/2020 è stata modificata la definizione di impianto termico come segue "*impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate*." In pratica, a partire dal 2020 sono considerati impianti anche i generatori la cui potenza è inferiore a 5 kw. Quindi, sulla base del D.P.R. 74/2013, è necessario far redigere il libretto di impianto anche per questi generato. Al riguardo, si ricorda che, in linea con la prassi in materia, la sostituzione del generatore di calore è sufficiente per godere della detrazione al 110 per cento. Sono inoltre ammesse le spese relative all'adeguamento dei sistemi di distribuzione (tubi), emissione (sistemi scaldanti) e regolazione

(sonde, termostati e valvole termostatiche), restano fermi i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'articolo 119 del Decreto Rilancio.

9.3. Posso considerare come intervento trainato la sostituzione di climatizzatori su parti private?

La normativa non fa esplicito riferimento ai condizionatori, né includendoli né escludendoli. Fermo restando quanto previsto dal D. Lgs. 192/05 -come modificato dal D. Lgs. 48/2020- per la

definizione di "impianti di riscaldamento", si può ritenere che, nel caso vengano installati impianti condizionatori a pompa di calore reversibili, questi possano rientrare nel Superbonus al 110%.

9.4. Sostituisco l'impianto termico, i lavori relativi al ripristino dell'intonaco e del pavimento godono del Superbonus?

Sono comprese tra le spese detraibili al 110% quelle sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento (per esempio, le spese per la demolizione del pavimento e quelle relative alla successiva posa in opera del nuovo pavimento, se connesse alla realizzazione di un impianto radiante a pavimento). Si precisa che l'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato.

9.5. Con la sostituzione dell'impianto termico con altro radiante a pavimento, le spese di sostituzione della pavimentazione sono comprese nel bonus con la stessa aliquota? Sono detraibili nella misura del 110 per cento talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali e degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi.

9.6. È possibile usufruire del Superbonus per l'installazione di impianti di climatizzazione invernale?

No. La norma prevede che il Superbonus si applichi solo alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, e non anche alla loro installazione. La norma si pone in linea con quanto previsto per l'Ecobonus, per il quale non rientrano nell'ambito applicativo della detrazione le installazioni di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne siano sprovvisti, con l'eccezione dal 1° gennaio 2015 dell'installazione dei generatori alimentati a biomassa.

9.7. Condominio con 10 unità abitative di cui solamente una non ha impianto termico. Posso eseguire il cappotto anche sulle pareti esterne di quest'ultima ed accedere al 110% per la superficie esterna dell'appartamento senza impianto termico?

Sì, è possibile accedere al 110% anche per la superficie esterna dell'appartamento senza impianto termico.

9.8. Se decido di cambiare la mia vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A e in aggiunta sostituisco i serramenti, le detrazioni sono entrambe del 110%?

Sì. Se si sostituisce l'impianto di climatizzazione invernale di un condominio, di un edificio

unifamiliare, oppure di un'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, si ha diritto al Superbonus al 110%, trattandosi di un intervento cosiddetto "trainante". Anche le spese per i serramenti potranno godere della detrazione al 110% (intervento cosiddetto "trainato") se realizzato congiuntamente all'intervento trainante e sempreché gli interventi assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Come precisato nella Circolare n. 24/E del 2020, la maggiore aliquota si applica agli interventi trainati a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi. Gli interventi si considerano effettuati congiuntamente quando le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono

ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti ammessi al Superbonus. Il conseguimento del miglioramento di due classi energetiche deve essere asseverato mediante le attestazioni di prestazione energetica (APE), secondo le indicazioni del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020.

9.9. Sto ristrutturando un'abitazione unifamiliare, per l'efficientamento energetico sono stati previsti come interventi trainanti la posa di un cappotto termico e la sostituzione di un generatore a biomasse con Pompa di Calore. L'installazione di un sistema di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata) con batteria di deumidificazione può rientrare nel Superbonus 110% come intervento trainato?

La ventilazione meccanica controllata non è espressamente prevista dalla normativa sull'Ecobonus, quindi non può essere considerata neanche un intervento trainato e in quanto tale non può accedere alla detrazione fiscale del 110%. Lo ha precisato ENEA durante un recente webinar.

10. FACCIATE E SUPERBONUS

10.1. La facciata del condominio è senza intonaco. Posso considerare l'esecuzione *ex novo* dell'intonaco su cui applicherò il 'cappotto' come ammesso a detrazione? Anche la fase dell'intonacatura, che nella sostanza consiste nel rifacimento della facciata, può fruire della detrazione del 110%. L'applicazione della percentuale di detrazione è possibile in considerazione dell'accessorietà del costo per l'intonaco rispetto alla spesa sostenuta per il cappotto termico. In pratica, l'intervento deve essere considerato unitariamente in quanto finalizzato all'isolamento dell'edificio.

10.2. È possibile applicare il Superbonus alle spese di tinteggiatura della facciata esterna di un edificio sostenute nell'anno 2020?

No, questa tipologia di interventi non rientra nell'ambito applicativo della norma. È possibile, però, usufruire del "bonus facciate" nella misura del 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 e 2021 (come previsto dal Documento Programmatico di Bilancio 2021). Anche per queste spese, il contribuente può, inoltre, scegliere se optare per il cosiddetto "sconto in fattura", cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al

corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

10.3. È possibile cedere alle banche il credito di imposta derivante dal bonus facciate previsto dall'art. 1 commi da 219 a 224 della L. 160/2019?

Il Decreto Rilancio ha esteso la possibilità di optare - in alternativa all'uso diretto della detrazione - per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a coloro (incluse banche e intermediari) che hanno facoltà di successiva cessione, anche per le spese sostenute nel 2020 e 2021 (come previsto dal Documento Programmatico di Bilancio 2021) per recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (bonus facciate).

Si ricorda poi che il Bonus facciate è cumulabile con l'Ecobonus e il Sismabonus. Si segnala che ci si potrà avvalere, per le medesime spese, di una sola agevolazione, rispettando i relativi adempimenti previsti.

Se l'intervento realizzato può ricondursi a fattispecie agevolabili diverse, il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni solo a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e che vengano rispettati tutti gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione (sul punto di vedano la risposta ad interpello n. 294/2020 e la risoluzione 49/2020 dell'Agenzia delle entrate).

Il Documento Programmatico di Bilancio 2021 ha inoltre previsto:

a) Proroga fino al 31 dicembre 2021 della detrazione Irpef al 50% delle spese sostenute per interventi di recupero edilizio.

b) Proroga fino al 31 dicembre 2021 della detrazione delle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica, con le stesse aliquote previste per il 2020 (50% per infissi, biomassa e schermature solari, 65% per le rimanenti tipologie).

c) Proroga fino al 31 dicembre 2021 della detrazione Irpef al 50% delle spese sostenute per l'arredo di immobili ristrutturati.

d) Proroga fino al 31 dicembre 2021 della detrazione Irpef 36% delle spese sostenute per le opere di sistemazione a verde, coperture a verde e giardini pensili.

10.4. I balconi possono usufruire del Superbonus?

Se i lavori di coibentazione ammessi al Superbonus 110% riguardano anche i balconi, i relativi lavori potranno beneficiare del Superbonus 110%, così come quelli necessari al loro ripristino (per esempio la ripavimentazione). In caso contrario, se sono presenti tutti i requisiti oggettivi e soggettivi, per i balconi potrebbe trovare applicazione il bonus facciate al 90%.

10.5. Devo effettuare sia dei lavori di riduzione del rischio sismico sia interventi sulla facciata dell'edificio. Posso usufruire sia del Superbonus che del bonus facciate? Si potrà fruire sia del Superbonus che del bonus facciate a condizione che gli interventi sulla facciata siano autonomi e non di completamento dell'intervento di riduzione del rischio sismico nel suo complesso, che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamene previsti in relazione a ciascuna detrazione. Sul punto si veda la risposta ad interpello n. 538 dell'Agenzia delle entrate.

10.6. Se un edificio ha già ristrutturato la facciata pochi anni fa, e sta quindi detraendo le spese con le aliquote relative, e ora vuole effettuare lavori di efficientamento energetico

dell'involucro può detrarre l'intervento al 110 % oppure vanno scorporate le lavorazioni già in detrazione?

La detrazione in corso per il lavoro concluso sulla facciata procede per le quote residue ed il Superbonus opererà autonomamente. Si precisa che i lavori di efficientamento energetico dell'involucro dovranno essere configurabili come interventi autonomi e non una mera prosecuzione dell'intervento precedente e che permettano di conseguire un miglioramento di almeno due classi energetiche, oltre al rispetto dei requisiti soggettivi previsti dal Decreto Rilancio.

11. SUPERSISMABONUS

11.1. Quali interventi di adeguamento sismico sono compresi ai fini del Supersismabonus? Le demolizioni ed i ripristini effettuati sono compresi?

Sono compresi gli interventi di riduzione del rischio sismico, anche mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento. Ai fini del Superbonus, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, la detrazione prevista dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013 è elevata al 110 %. Pertanto è a tale norma che bisogna far riferimento per individuare gli interventi inclusi nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi (96.000 € per unità).

11.2. Posso fruire del Superbonus nel caso di un immobile sito in zona a rischio sismico 1,2 o 3, demolito e ricostruito?

Sì, a patto che vengano rispettate tutte le altre condizioni e gli adempimenti richiesti dalla normativa per l'accesso al beneficio. Per quanto riguarda la detrazione, il contribuente può scegliere se optare per il cosiddetto "sconto in fattura", cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

11.3. Sono un'impresa di costruzioni e vorrei demolire e ricostruire con aumento di cubatura ed edificio per realizzare una c.d. 'casa antisismica' da rivendere entro 18 mesi dall'ultimazione. L'edificio ricostruito deve avere lo stesso numero di unità immobiliari presenti in quello demolito oppure si può realizzare un numero maggiore di unità immobiliari?

Rientra nel concetto di demolizione e ricostruzione anche la ricostruzione dell'edificio che determini un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione. Di conseguenza, non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

11.4. A settembre 2018 ho sottoscritto un preliminare per l'acquisto da una società di un

immobile da costruire, facente parte di un complesso residenziale ricadente in una delle zone sismiche previste oggetto di risanamento conservativo, previa demolizione e ricostruzione, con opere di efficientamento energetico e conseguimento di classe energetica A nel rispetto dei requisiti di sicurezza sismica previsti (c.d. casa antisismica). L'immobile mi sarà consegnato a ottobre 2020. Intendo usufruire della detrazione prevista dall'art. 16 comma 1 septies del D.l. 63/2013 spettanti agli acquirenti di unità immobiliari realizzati da imprese di costruzione mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici in zona sismica 1, 2 e 3. Tale detrazione mi spetta con l'aliquota più elevata del 110% prevista dall'art. 119 del Decreto Rilancio?

L'Agenzia delle entrate, con la Circolare 24/2020, ha precisato che il Superbonus si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti di case antisismiche, cioè delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio 1, 2 e 3, oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o

ristrutturazione immobiliare che, entro 18 mesi dal termine dei lavori, provvedano alla successiva rivendita. La detrazione di cui all'art. 16 comma 1 *septies* del D.l. 63/2013 è infatti elevata al 110% per le spese sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Sul punto si veda la risposta ad interpello n. 325/2020 dell'Agenzia delle entrate.

11.5. Su quante unità immobiliari posso effettuare interventi ai fini del Sismabonus? Gli interventi antisismici possono essere effettuati anche su più di due unità abitative. L'unico requisito è che queste si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

11.6. In caso di ristrutturazione con aumento di cubatura è possibile accedere al SuperSismabonus 110% anche per la realizzazione della cubatura in aumento o devo conteggiare al 110% solamente i lavori sulla cubatura esistente?

Con riferimento alle ipotesi di opere effettuate tramite "demolizione e ricostruzione", la circolare n. 24/E del 2020, nel chiarire l'ambito di applicazione oggettivo del Superbonus, ha precisato che l'agevolazione «spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"». Ai sensi della predetta lettera d) dell'articolo 3, come modificato dal decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, « nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione La qualificazione delle opere edilizie spetta, in ultima analisi, al Comune o ad altro ente territoriale, in qualità di organo competente in tema di classificazioni urbanistiche.

Alla luce di quanto rappresentato, in ogni caso le spese connesse all'ampliamento vanno scorporate e conteggiate separatamente e non sono ammesse in detrazione.

11.7. Se si realizza un intervento di demolizione e ricostruzione agevolabile sia ai fini

dell'efficientamento energetico che della riduzione del rischio sismico, come calcolo il limite di spesa ammissibile ai fini del Superbonus 110%?

Vi sono dei limiti di spesa. Per la ricostruzione, secondo la normativa vigente, della parte strutturale per la spesa di messa in sicurezza sismica vi è il limite di € 96.000. Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico si possono sommare i massimali previsti dalla norma del Superbonus alla predetta soglia di € 96.000.

Si rammenta che vanno sempre rispettati i principi del Decreto requisiti minimi del 26 giugno 2015 e del Decreto requisiti dell'8 agosto 2020.

11.8. Una persona giuridica può acquistare un immobile antisismico usufruendo delle agevolazioni previste dal Supersismabonus 110%?

No. I requisiti soggettivi previsti dall'articolo 119 del Decreto Rilancio non contemplano tra gli acquirenti degli immobili antisismici le persone giuridiche, che pertanto restano escluse dalla detrazione al 110%.

12. SUPERBONUS E LOCALI COMMERCIALI

12.1. L'Agenzia Entrate ha precisato con la Circolare 24/E/2020 che requisito per l'accesso al Superbonus nei condomìni è la prevalenza di unità abitative. Cosa si intende per prevalenza di unità abitative?

Per verificare se si tratta di edificio a prevalente destinazione residenziale occorre procedere ad una verifica sull'intero complesso, rapportando la superficie catastale delle unità immobiliari residenziali a quella catastale totale.

Ai fini del calcolo della superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza vanno conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali facenti parte dell'edificio, comprese quelle rientranti nelle categorie catastali cosiddette di lusso (A/1, A/8 e A/9).

In sostanza, nel caso di:

- edificio residenziale nel suo complesso- in quanto più del 50% della superficie complessiva delle unità immobiliari sono destinate a residenza - il Superbonus per interventi realizzati sulle parti comuni spetta anche ai possessori di unità immobiliari non residenziali (ad esempio, al professionista che nel condominio ha lo studio oppure all'imprenditore che nel condominio ha l'ufficio o il negozio). Tali soggetti, tuttavia, non potranno fruire del Superbonus per interventi cosiddetti "trainati" realizzati sui propri immobili;

- edificio NON residenziale nel suo complesso - in quanto la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è minore del 50% - il Superbonus per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori di unità immobiliari residenziali che potranno, peraltro, fruire

del Superbonus anche per interventi cd "trainati" realizzati sui propri immobili, sempreché questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali escluse (A/1, A/8 e, se non aperti al pubblico, A/9).

Sul punto si veda il paragrafo 2 della Circolare 24/E/2020 dell'Agenzia delle entrate.

12.2. In un condominio, a prevalente destinazione abitativa, si è deliberata l'esecuzione del cappotto termico sulle parti comuni e si intende fruire del Superbonus. Al piano strada del condominio sono presenti dei negozi, questi possono beneficiare del Superbonus, oltre che per i lavori relativi al cappotto, anche per la sostituzione degli infissi o delle vetrine degli immobili posseduti?

Le unità immobiliari che non sono a destinazione residenziale possono fruire del Superbonus soltanto per le spese relative agli interventi sulle parti comuni dell'edificio, per la quota di spettanza in base alle tabelle millesimali (sempre che si tratti di edificio a prevalente destinazione residenziale), ma non possono accedere al Superbonus per interventi diretti su di esse (i cosiddetti lavori trainati), come ad esempio la sostituzione degli infissi o delle vetrine.

12.3. All'interno di un condominio sono presenti alcuni appartamenti rientranti in categoria catastale A2, altri appartamenti accatastati come A1 oltre a vari negozi al piano strada. Ai fini del calcolo della prevalenza residenziale del condominio si deve tenere conto anche delle unità immobiliari di categoria A1 facenti parte dello stesso condominio?

Ai fini del calcolo della superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza vanno conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali facenti parte dell'edificio (superficie catastale totale) comprese quelle rientranti nelle categorie catastali cd. di lusso (A/1, A/8 e A/9). Si precisa che le unità immobiliari residenziali A/1 potranno accedere al Superbonus solo per i lavori eseguiti sulle parti comuni e non anche per gli interventi trainati.

12.4. Al fine di verificare la sussistenza del requisito della prevalenza della destinazione abitativa, va valutata la situazione esistente prima dell'intervento oppure quella risultante a seguito dei lavori agevolati con il Superbonus?

La verifica va fatta sempre con riguardo alla situazione esistente prima dell'inizio lavori, considerando la superficie catastale complessiva.

12.5. Una unità immobiliare adibita ad esercizio commerciale (pub, bar e ristorante), funzionalmente autonoma e con accesso indipendente, può accedere al Superbonus per l'efficientamento energetico?

No, in base all' articolo 119, comma 1, lettera b) e comma 9 lettera b) del Decreto Rilancio i destinatari del Superbonus sono «le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni». Con la locuzione «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», il Legislatore ha inteso precisare che la fruizione del Superbonus riguardi unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. "beni relativi all'impresa" (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR). Sempreché non si proceda al mutamento d'uso, ove possibile.

13. ESCLUSIONI

13.1. Quali esclusioni operano?

Il Superbonus non spetta per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici, se non sono aperti al pubblico. Se invece sono aperti al pubblico il Superbonus si applica).

13.2. All'interno di un condominio sono presenti unità immobiliari in categoria catastale A1. I possessori di tali unità hanno diritto al Superbonus se sostengono spese per gli interventi sulle parti comuni?

I possessori o detentori di unità immobiliari c.d. di lusso, cioè appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Tali soggetti, tuttavia, non possono fruire del Superbonus per interventi trainati realizzati sulle proprie unità dato che il comma 15 *bis* dell'articolo 119 del Decreto Rilancio stabilisce che il Superbonus non si applica "alle unità immobiliari appartenenti alle categorie

catastali A1, A8, nonché alla categoria catastale A9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico".

14. IRREGOLARITA' URBANSITICHE

14.1. È possibile usufruire del Superbonus nel caso di un immobile non in regola dal punto di vista urbanistico?

No, gli edifici con abusi edilizi non sanati sono esclusi dal Superbonus. Non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica.

14.2. Una minima discordanza tra progetto e costruito fa decadere dal Superbonus? Dipende dalla discordanza. L'art. 34 *bis* del D.P.R. 380/2001, recentemente introdotto dal Decreto Semplificazioni, prevede che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 % delle misure previste nel titolo abilitativo, che sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Inoltre, ai fini della fruizione del Superbonus, si rammenta che oltre ai requisiti previsti dagli articoli 119 e 121 del Decreto Rilancio, al di fuori di quanto previsto dal sopracitato articolo 34 *bis*, l'art. 49, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia) ha sempre previsto che "gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.

In conclusione, è quindi ammessa una limitata tolleranza superata la quale si incorre nella decadenza dai benefici fiscali.

14.3. Cosa è il certificato di conformità urbanistica e a cosa serve?

Il certificato di conformità urbanistica consente di verificare se l'immobile presenta una difformità o un abuso edilizio. Si tratta di quel documento che attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e il titolo edilizio con cui è stato realizzato. Grazie ad esso sarà possibile stabilire se l'immobile è in regola oppure no e, in quest'ultimo caso, l'entità dell'abuso.

14.4. Abito in un condominio di 12 appartamenti. All'interno di uno degli appartamenti è stato realizzato un abuso edilizio, che però non coinvolge le parti comuni dell'edificio. È possibile accedere al Superbonus 110% per il rifacimento del cappotto termico dell'intero condominio o l'accesso alla agevolazione è precluso dall'abuso all'interno del singolo appartamento?

Il comma 13 *ter* dell'articolo 119 del Decreto Rilancio prevede che nel caso di interventi sulle parti comuni che beneficiano del Superbonus, lo stato legittimo dell'immobile deve essere asseverato con riferimento alle parti comuni dell'edificio interessato dagli interventi e non con riguardo alle singole unità immobiliari.

14.5. Sono proprietario di un immobile realizzato quando non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Come faccio a certificarne lo stato legittimo?

Il Decreto Semplificazioni ha modificato l'art. 9 *bis* del D.P.R. 380/2001, stabilendo che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. A tali documenti va aggiunto il titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile o sull'unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

14.6. La presenza di porticato esterno ad un edificio unifamiliare, privo di titolo edilizio e non sanabile, può inibire l'applicazione del Superbonus 110% all'intero edificio? Il primo passo per utilizzare le agevolazioni parte dalla verifica della regolarità edilizia perché in materia vige il principio per cui non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia e urbanistica. Nelle pratiche edilizie di Permesso di Costruire e SCIA, inoltre, la modulistica standardizzata impone la dichiarazione dello stato legittimo dell'immobile.

14.7. La procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio (art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01) è compatibile con il Superbonus 110%?

Con il Decreto Semplificazioni 2020 è stato inserito nel Testo Unico sull'Edilizia l'articolo 34 *bis* relativo alle tolleranze del 2% che amplia la fattispecie delle tollerabilità. Quindi, tutto ciò che ricade nell'elenco non può essere ritenuto una difformità (abuso edilizio).

In particolare, sono ritenute tolleranze comma 1: "*il mancato rispetto di altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo*

edilizio;" si parla di unità immobiliari e non di intero edificio. Sono tollerate anche comma 2: "fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione degli impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile."

L'art. 34 *bis* conclude con il comma 3, che prevede le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Quindi, per sanare la difformità è sufficiente dichiarare all'interno dell'atto abilitativo (CILA, SCIA, Permesso di Costruire) che quest'ultima rientra tra le tolleranze previste dall'art. 34 *bis* del TUE.

Inoltre, il legislatore concede il trasferimento dell'immobile, ad esempio tramite compravendita, purché un professionista abilitato (geometra, ingegnere, architetto, perito) asseveri l'assenza di violazione edilizia ai sensi della normativa attuale, il certificato di stato legittimo.

15. ALTRE SPESE AMMISSIBILI AL SUPERBONUS

15.1. Quali altre spese rientrano nel Superbonus?

Sono detraibili nella misura del 110%, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni.

La detrazione spetta inoltre per le spese sostenute per l'acquisto di materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse nonché gli altri eventuali costi collegati alla realizzazione degli interventi.

15.2. La parcella dell'amministratore è inclusa nel Superbonus?

No, la parcella dell'amministratore non è inclusa. Si conferma quindi quanto affermato dalla prassi in materia di detrazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica degli edifici, come da ultimo ribadito dalla circolare n. 19/E/2020, secondo cui la detrazione spetta per "gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi", richiamando la Risoluzione n. 229/E/2009. Pertanto, anche ai fini del Superbonus la spesa per il compenso straordinario dell'amministratore non può essere considerata fra quelle ammesse alla detrazione e, dunque, non può essere oggetto né del c.d. "sconto in fattura", né di "cessione", ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Rilancio. Come più volte chiarito, infatti, l'amministratore svolge le proprie funzioni in conformità al mandato conferitogli dal condominio ed eventuali compensi, anche extra, riconosciuti dal condominio ancorché riconducibili alla gestione (straordinaria) dei lavori, non possono rientrare tra le spese che danno diritto al Superbonus non essendo detto

compenso caratterizzato da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione in quanto gli adempimenti amministrativi rientrano tra gli ordinari obblighi posti a carico dell'amministratore da imputare alle spese generali di condominio.

Si ricorda infine che il compenso dell'amministratore di condominio può diventare detraibile se lo stesso viene nominato responsabile dei lavori e il compenso aggiuntivo viene fatturato separatamente e corrisposto come committente e responsabile dei lavori. In questo caso, infatti, diventa una spesa strettamente correlata all'esecuzione delle opere agevolabili e riferibile ad una prestazione professionale che si discosta dai compiti che ricadono sugli amministratori di condominio.

16. L'IVA E IL SUPERBONUS

16.1. L'IVA indicata in fattura rientra nell'agevolazione?

Sì, l'IVA indicata in fattura rientra nella detrazione del 110%. Sul punto si veda la Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 24/E/2020 che al paragrafo 4 prevede "*La detrazione si applica, inoltre, sul valore totale della fattura, al lordo del pagamento dell'IVA*".

16.2. Se opto per lo sconto in fattura devo pagare l'IVA?

No. L'IVA indicata in fattura rientra nella detrazione del 110% e, se il contribuente esercita l'opzione prevista dall'art. 121 del Decreto Rilancio, anche nello sconto in fattura. Di conseguenza

se, per ipotesi, lo sconto in fattura è integrale, nulla deve essere pagato e l'Iva non va versata dal committente.

17. LA DETRAZIONE SPETTANTE E LE SUE ALTERNATIVE

17.1. Qual è la misura della detrazione?

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

17.2. Ci sono alternative alla detrazione?

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (sconto in fattura) o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

17.3. Nei confronti di chi può essere disposta la cessione del credito?

La cessione può essere disposta in favore:

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

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

17.4. Posso utilizzare il credito d'imposta e la relativa compensazione subito, senza aspettare

l'anno successivo a quello di sostenimento delle spese?

No. Come affermato anche dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate prot. 283847 dell'8/8/2020 si applica l'art. 17 del D.Lgs. 241/1997. Il credito d'imposta è quindi fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

17.5. Qual è l'ammontare massimo dello sconto in fattura? Il fornitore può applicare uno sconto "parziale"?

Il contributo sotto forma di sconto è pari alla detrazione spettante, determinata tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato, e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto.

Il fornitore può anche applicare uno sconto "parziale". In questo caso, il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della spesa rimasta a suo carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito rimanente ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

17.6. Il Decreto Rilancio all'articolo 121 consente di cedere il credito di imposta in relazione alle spese sostenute nel 2020 e 2021. È possibile cedere la detrazione del 50% per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16 bis lettere a) e b) del TUIR o il bonus facciate per le spese sostenute da un contribuente a gennaio 2020?

Sì, tale possibilità è prevista dall'art. 121 del Decreto Rilancio che stabilisce, tra l'altro, che i soggetti che sostengono negli anni 2020 e 2021 spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16 bis lettere a) e b) del TUIR o per il recupero e il restauro della facciata di cui al bonus facciate possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (sconto in fattura). In alternativa, i contribuenti possono altresì optare per la cessione di un credito di imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

17.7. Tra il 2018 ed il 2019 ho eseguito e pagato dei lavori di efficientamento energetico rientranti nell'Ecobonus al 50%. È possibile cedere il credito residuo all'impresa avendo già usufruito in dichiarazione delle prime due rate?

Il Superbonus è un'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio che eleva al 110%, l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Tra le novità introdotte, è prevista

la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Con riferimento al caso prospettato, non si ritiene possibile la cessione del credito per le rate residue per le spese per lavori di ristrutturazione pagati fino al 31 dicembre 2019. La possibilità di cedere il credito, infatti, è prevista dalle norme esclusivamente per le spese pagate a partire dal 1° gennaio 2020 in poi.

18. ADEMPIMENTI NECESSARI

18.1. Come deve avvenire il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi (salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura), per fruire del Superbonus? Il pagamento deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa. Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al D. Lgs. 11/2010 e al D. Lgs. 385/1993 a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del D.L. 78/ 2010. A tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'Ecobonus

ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (cfr. Circolare n. 24/E/2020, pag. 41).

18.2. Quali sono gli adempimenti necessari ai fini del Superbonus?

È necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per Ecobonus, Sismabonus e per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.
Inoltre, è necessario acquisire:

- il visto di conformità che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus, ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto;
- l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonchè della congruità delle spese sostenute, ai fini della detrazione, nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

18.3. Il visto di conformità deve essere sempre apposto?

No. Il visto di conformità deve essere apposto se il contribuente opta per la cessione del credito di imposta o per lo sconto in fattura. Se il contribuente sceglie invece la fruizione diretta in dichiarazione della detrazione del 110% non sarà necessario il visto di conformità. Si precisa, infine, che il visto di conformità può essere rilasciato dai soggetti indicati dall'articolo 35 del D. Lgs. 241/1997, cioè da coloro che sono incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.

18.4. Cosa succede se un'asseverazione è rilasciata da un soggetto non titolato a farlo? Il rilascio di una asseverazione da parte di un soggetto non abilitato a farlo impedisce di accedere alla agevolazione Superbonus 110%.

18.5. Per i lavori sulle parti comuni degli edifici, è necessario che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari e i relativi accertamenti dello sportello unico siano riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi o alle singole unità immobiliari?

Per i lavori sulle parti comuni degli edifici, è necessario che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, e i relativi accertamenti dello sportello unico, siano riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi, e non alle singole unità immobiliari. Lo prevede il comma 13 *ter* dell'art. 119 del Decreto Rilancio, introdotto in sede di conversione del Decreto Agosto.

Era infatti irragionevole che un caso di irregolarità su una singola unità abitativa potesse bloccare i lavori su tutte le parti comuni, impedendo agli altri condòmini di poter godere del Superbonus 110%. Questa misura stabilisce quindi che difformità urbanistiche e catastali su singole unità abitative non mettono a repentaglio la possibilità di godere della detrazione sulle spese per i lavori sulle parti comuni di edifici plurifamiliari.

18.6. Il tecnico che redige l'asseverazione deve allegare il computo metrico? Sì, deve allegare il computo metrico. Sul punto si veda il Decreto Requisiti tecnici, articolo 8 e allegato A par. 13.

18.7. Nel caso di realizzazione di un progetto di riqualificazione energetica composto dall'intervento trainante di isolamento termico della superficie disperdente e da quello trainato di sostituzione degli infissi, per il rilascio dell'asseverazione a quali prezzi si deve fare riferimento? A quelli di cui al punto 13.1 dell'allegato A del cosiddetto DM Requisiti Ecobonus o a quelli di cui all'allegato I del medesimo decreto?

I prezzi a cui riferirsi per l'asseverazione necessaria per l'accesso al Superbonus sono quelli previsti dal punto 13.1 dell'Allegato A del Dm 6 agosto 2020 (cd. Decreto Requisiti Ecobonus). I prezzi di cui all'Allegato I del medesimo decreto sono invece da utilizzarsi per tutti gli interventi indicati nell'Allegato A, quando l'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione del fornitore o dell'installatore.

18.8. Si chiede conferma del principio secondo cui non è richiesta la terzietà tra chi progetta o fa direzione lavori e chi assevera. Tale principio è evidente per quanto riguarda la parte strutturale, ma non è altrettanto dichiarato per la parte energetica.

Sia l'articolo 119 del Decreto Rilancio sia i decreti attuativi non prevedono specifiche limitazioni in tal senso.

18.9. Nel caso di interventi in edilizia libera che pertanto non prevedono la presentazione da parte di un tecnico di una CILA o SCIA, chi deve dimostrare e con quale modalità la regolarità dell'immobile?

Si premette che la qualificazione degli interventi dal punto di vista edilizio e urbanistico presuppone valutazioni di natura tecnica e spetta al Comune o ad altro ente territoriale competente in materia edilizia ed urbanistica ogni riscontro in merito.

Solo nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati dalla normativa fiscale, sarà necessario redigere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, in cui dovrà essere indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi edilizi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, anche nel caso in cui i medesimi non necessitino di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.

In generale, si ritiene che la detrazione possa essere riconosciuta, sempreché siano stati posti in essere anche tutti gli ulteriori adempimenti richiesti dal decreto ministeriale n. 41/1998, e comunque sempre che non si sia verificata l'ipotesi delle violazioni indicate nell'art. 49, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001.

18.10. Per redigere la parcella professionale a quale legge deve fare riferimento il professionista?

Occorre tenere conto dei valori massimi di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016.

18.11. È necessario redigere l'APE per usufruire del Superbonus? Sì, per l'accesso al Superbonus è necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica ante e post intervento per ciascuna delle unità immobiliari coinvolte, così da dimostrare il possesso dei requisiti, tra cui il doppio salto di classe energetica o il raggiungimento della classe A4 nel caso in cui la classe ante-intervento fosse la A3. Nel caso in cui l'incentivo venga richiesto per interi fabbricati, ai sensi del punto 12 dell'Allegato A al Decreto Requisiti Ecobonus, occorre predisporre

il cosiddetto "APE convenzionale", così da permettere il calcolo degli indicatori e della classe energetica dell'intero edificio.

18.12. Quali sono le spese ammesse nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento? Come deve essere redatto l'APE *post operam*?

Dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 occorre scorporare le spese derivanti all'ampliamento. L'APE *post operam* deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale (si veda la FAQ n. 7 di ENEA).

18.13. Esiste una convenzione da parte degli Ordini Professionali con un "ente intermediario" per la verifica della completezza della documentazione tecnica necessaria e la relativa trasmissione all'ENEA?

Gli Ordini e Collegi professionali di Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti Industriali e Commercialisti di diverse città, spesso in accordo con il Comune della città, stanno attivando uno sportello informativo gratuito, rivolto ai cittadini, per chiarimenti in merito alle opportunità del Superbonus 110% per la riqualificazione degli edifici.

Si ricorda inoltre che per quanto riguarda gli adempimenti tributari sono sempre disponibili i CAF,

centri di assistenza fiscale.

18.14. Che tipo di polizza assicurativa devono avere i tecnici abilitati al rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni?

Ai fini del rilascio delle attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette 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.

19. I CONTROLLI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

19.1. In che cosa consistono i controlli dell'Agenzia delle entrate?

L'Agenzia delle entrate nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procede alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato di interessi e sanzioni.

19.2. Cosa succede se l'Agenzia delle entrate accerta la mancanza dei presupposti? Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante maggiorata di sanzioni e interessi nei confronti dei soggetti che hanno sostenuto le spese e/o hanno optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura. Rispondono quindi i beneficiari della detrazione, ferma restando, se viene accertato il concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari.

Si ricorda che se il cessionario ha acquistato il credito d'imposta in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito di imposta.

19.3. Entro quando l'Agenzia delle entrate può effettuare i controlli?

Nel caso in cui il contribuente abbia fruito della detrazione del 110% in assenza dei presupposti, l'Agenzia delle entrate potrà notificare l'accertamento entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione con la quale si fruisce del beneficio fiscale.

Nel caso in cui il contribuente abbia optato per la cessione del credito, l'Agenzia notifica l'atto di recupero del credito di imposta entro il 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello dell'utilizzo irregolare.

19.4. Quali sono i documenti da conservare?

Il contribuente deve conservare le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effetivamente sostenute. Le persone fisiche, inoltre, devono conservare anche la ricevuta del bonifco bancario o postale attraverso cui è stato fatto il pagamento.

Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, deve essere conservata anche la

dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori.

Se gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici deve essere conservata anche la copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Questa documentazione può comunque essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio.

Infine, è necessario conservare copia della asseverazione trasmessa all'ENEA per gli interventi di efficientamente energetico, nonché, per gli interventi antisismici, una copia dell'asseverazione depositata presso lo sportello unico.

19.5. Ho richiesto la possibilità di fare interventi di miglioramento energetico utilizzando il bonus 110%. L'installatore mi ha prospettato che se alla fine dei lavori risultasse qualche irregolarità commessa dalla ditta, oppure la non conformità dei componenti installati, il cliente dovrebbe restituire allo Stato l'importo per il quale ha chiesto lo sconto in fattura. È corretto?

I destinatari degli esiti del controllo sono i beneficiari della detrazione (i soggetti che sostengono le spese agevolate), e nel caso di concorso nella violazione anche i fornitori in solido. Serve sempre l'asseverazione da un tecnico abilitato che attesti la rispondenza ai requisiti e la congruità delle spese sostenute e che gli interventi eseguiti rispettano le leggi previste. Inoltre occorre il visto di conformità del professionista che attesta il rispetto dei requisiti che danno diritto alla detrazione.

Ai fini del rilascio delle predette attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile per garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. Ferma restando 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 euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

NOTA

Le presenti FAQ svolgono una funzione meramente descrittiva ed a carattere sommario e non costituiscono documento di prassi. Sono frutto di riflessioni tecniche prive di valenza ufficiale ed in nessun caso sono opponibili alle valutazione di merito degli Enti competenti per materia.

[i] Le FAQ sono aggiornate alla disciplina vigente al 24 novembre 2020.