

Torino lì, 15 settembre 2020

Egredi Clienti  
Loro Sedi

**CIRCOLARE N. 7/2020**

Gentili clienti,

in allegato trasmettiamo la circolare n. 7/2020 in materia di “Superbonus 110%”.

Restiamo a Vs. disposizione per ogni chiarimento e con l’occasione porgiamo distinti saluti.

Venero & Partners Tax – Legal STP srl

Data Logos & Partners srl

# Detrazione del 110% (c.d. “Superbonus”)

## 1 PREMESSA

L’art. 119 del DL 19.5.2020 n. 34 (c.d. decreto “Rilancio”), come modificato in sede di conversione dalla L. 17.7.2020 n. 77, incrementa al **110%** l’aliquota della **detrazione** spettante per specifici interventi di **riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti fotovoltaici** e installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, qualora le spese siano sostenute dall’**1.7.2020** al **31.12.2021**.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. “sismabonus”), nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (cd. “ecobonus”).

## 2 SOGGETTI BENEFICIARI

Il cd. “Superbonus” si applica agli interventi effettuati, tra gli altri:

- dai **condomìni**;
- dalle **persone fisiche**, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, arti e professioni, su **unità immobiliari**. Con riferimento agli interventi di riqualificazione energetica, le spese spettano in relazione ad un massimo di due unità immobiliari (la limitazione non si applica alle spese effettuate su parti comuni dell’edificio);
- dagli **Istituti Autonomi Case Popolari (IACP)**, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “in house providing”, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Per questi soggetti la norma prevede che il Superbonus spetti anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 Giugno 2022;
- dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- dalle **ONLUS** di cui all’art. 10 del D.Lgs 4 Dicembre 1997, n. 460;
- dalle **organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri di cui alla L. 11/08/1991, n. 266;
- dalle **associazioni di promozione sociale** iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall’art. 7, L. 7 Dicembre 2000, n. 383;
- dalle **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell’art. 5, comma 2, lett. c), del D.Lgs 23 Luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi;
- dalle **comunità energetiche rinnovabili** costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle “configurazioni”, limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti.

### 2.1 ALCUNI CHIARIMENTI IN MERITO AI SOGGETTI BENEFICIARI

Con la Circolare 24 del 8 Agosto 2020, l’Agenzia delle Entrate ha fornito i seguenti chiarimenti in merito alla definizione dei soggetti beneficiari:

- ai fini dell’applicazione del Superbonus, la nozione di condominio è quella civilisticamente prevista (artt. da 1117 a 1139 del Codice Civile). Secondo l’Agenzia delle Entrate, il Superbonus

non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti;

- la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività d'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.

Tale limitazione riguarda soltanto gli interventi realizzati su "unità immobiliari". Infatti, 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 gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette 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.

- Ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un **titolo idoneo** (proprietà, nuda proprietà, altro diritto reale di godimento ovvero locazione, anche finanziaria, comodato regolarmente registrato), al momento di avvio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Sono ammessi a fruire della detrazione anche i **familiari** del possessore o del detentore dell'immobile, sempre che sostengano le spese per la realizzazione dei lavori, a condizione che: i) siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori; ii) le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza.

### 3 TIPOLOGIE DI EDIFICI

Sotto il profilo oggettivo, il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica ed all'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 degli 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 **single unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio** (solo trainati).

Il Superbonus del 110% **non si applica alle unità immobiliari accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9** (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale

considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale è inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliare destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

Il Superbonus non spetta quindi per interventi effettuati dai privati su un edificio costituito da un'unica unità immobiliare non "unifamiliare" (o non residenziale), ad esempio un capannone o un ufficio, che costituisce un edificio.

Ai fini del Superbonus, l'intervento **deve riguardare edifici o unità immobiliari esistenti**, non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi di installazione di sistemi solari fotovoltaici). L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante **demolizione e ricostruzione** inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 Giugno 2001 in materia edilizia.

#### 4 INTERVENTI PRINCIPALI O TRAINANTI - SINTESI

Tipologia di intervento "trainante"	Limite massimo di spesa
Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50.000,00 euro, per gli edifici unifamiliari;</li> <li>• 50.000,00 euro, per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;</li> <li>• 40.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;</li> <li>• 30.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.</li> </ul>
Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.	Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20.000,00 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;</li> <li>• 15.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.</li> </ul> <p>La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p>
Interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.	Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000,00 euro. La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.
Interventi antisismici per la messa in	Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non

sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, inclusi quelli dai quali deriva una riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio. Il Superbonus si estende anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche.	superiore a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 96.000,00 euro, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;</li> <li>• 96.000,00 euro, nel caso di acquisto di "case antisismiche";</li> <li>• 96.000,00 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascuno edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.</li> </ul>
--	---

Ai fini dell'accesso al Superbonus, gli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti devono:

- rispettare i requisiti previsti dal Decreto Ministeriale del 6 Agosto 2020;
- assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi "trainati" di efficientamento energetico di cui all'art. 14, D.L. 63/2013, all'installazione di impianti fotovoltaici ed, eventualmente, dei sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale, unifamiliare o della singola unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edificio plurifamiliari, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Il miglioramento energetico è dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Prima dell'inizio lavori, occorre inoltre verificare che la **situazione edilizia dell'immobile sia regolare** e, se del caso, **procedere a sanare le non conformità**.

## 5 INTERVENTI AGGIUNTIVI O TRAINATI – SINTESI

Il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per ulteriori interventi eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico, precedentemente elencati.

Tipologia di intervento "trainato"	Intervento principale di riferimento	Limite di spesa	Ulteriori note
Interventi di efficientamento energetico previsti dall'art. 14 del D.L. 63/2013.	Almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti che danno diritto al Superbonus.	Limiti previsti per i singoli interventi di efficientamento di cui all'art. 14 D.L. 63/2013.	Gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'art. 14 D.L. 63/2013 danno diritto al Superbonus anche in assenza dell'effettuazione degli interventi principali di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione qualora: i) questi ultimi siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, ovvero; ii) l'edificio sia sottoposto ad

			<p>almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio.</p> <p>Ciò a condizione che gli interventi di cui all'art. 14, D.L. 63/2013 garantiscano il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.</p>
<p>Installazione di impianti solari fotovoltaici; installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, contestuale o successiva all'installazione dei medesimi.</p>	<p>Almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali esistenti, nonché antisismici che danno diritto al Superbonus.</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a € 48.000, e comunque nel limite di spesa di € 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, per singola unità immobiliare. Il limite di spesa è ridotto a € 1.600 per ogni kW di potenza nel caso in cui l'installazione sia contestuale a un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica.</p>	<p>L'applicazione della maggiore aliquota è comunque subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo (nell'ambito delle comunità energetiche).</p>
<p>Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici</p>	<p>Almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali esistenti che danno diritto al Superbonus.</p>	<p>Ammontare massimo delle spese pari a € 3.000.</p>	

Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi “trainati” siano effettuati congiuntamente agli interventi “trainanti” ammessi al Superbonus, si precisa che tale condizione 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.

E’ stato chiarito che, ferme restando le ulteriori condizioni previste dalla norma, la realizzazione di un intervento trainante sulle parti comuni dei condomini consente al singolo condòmino di beneficiare del Superbonus su un intervento trainato eseguito sulla singola unità immobiliare posta all’interno del condominio.

## 6 DETRAZIONE SPETTANTE

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in **cinque quote annuali** di pari importo e si applica alle spese sostenute, per interventi “trainanti” e “trainati”, dal **1° Luglio 2020 al 31 Dicembre 2021**, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.

I limiti di spesa ammessi alla detrazione variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili (v. Tabelle par. 4 e 5). 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.

## 7 SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO

Per gli interventi rientranti nel Superbonus, i contribuenti possono optare, in luogo dell’utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cd. “**sconto in fattura**”);
- b) per la **cessione di un credito d’imposta** corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

**Oltre che per gli interventi ammessi al Superbonus**, le opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito possono essere esercitate anche per i seguenti interventi, **le cui spese siano sostenute negli anni 2020 e 2021**:

- recupero del patrimonio edilizio previsto dal TUIR;
- riqualificazione energetica rientrante nell’ecobonus;
- adozione di misure antisismiche rientranti nel sismabonus;
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti;
- installazione di impianti fotovoltaici;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

L’opzione per lo sconto in fattura o per la cessione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% dell’intervento medesimo.

La **cessione** può essere disposta in favore:

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

## 8 ADEMPIMENTI SPECIFICI (CENNI)

In aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le predette detrazioni, ai fini dell'opzione per la **cessione** o lo **sconto** riferiti al Superbonus è necessario richiedere il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il visto di conformità può essere rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni, tra cui i Dottori Commercialisti.

E' necessario inoltre richiedere, sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del Superbonus, che dell'opzione per la cessione o lo sconto:

- **per gli interventi di efficientamento energetico, l'asseverazione** da parte di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;
- **per gli interventi antisismici, l'asseverazione** da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi. I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Resta fermo che, anche ai fini del Superbonus, il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi debba 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. 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.

## 9 COSA SUCCEDDE AGLI ALTRI BONUS GIA' ESISTENTI?

A latere del Superbonus, restano in vigore gli **ulteriori "bonus"** già previsti, alcuni dei quali – si ricorda – **sono fruibili anche dagli esercenti arti e professioni e dai titolari di reddito d'impresa (comprese le Società)** e possono interessare anche **immobili diversi da quelli abitativi**<sup>1</sup>.

Tra le principali misure agevolative si ricordano in particolare:

- detrazioni per spese di **recupero del patrimonio edilizio**;
- interventi **antisismici** e cd **"Sismabonus"**;
- detrazioni per l'**acquisto di immobili in fabbricati interamente ristrutturati**;
- detrazioni per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici (cd **"bonus mobili"**);
- sistemazione di giardini e terrazzi (cd **"bonus verde"**);
- interventi sulle facciate degli edifici (cd **"bonus facciate"**);

<sup>1</sup> Si precisa che alcune delle misure agevolative in questione risultano attualmente abrogate a partire dal 1° Gennaio 2021.  
V & P STP - CIRC. N. 7/2020



- detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica (cd “**ecobonus**”).

Ciascuno dei bonus sopra elencati è caratterizzato da **regole specifiche** in tema di soggetti beneficiari, oggetto, portata degli interventi, percentuali di detrazioni, tetti di spesa e modalità di fruizione delle agevolazioni.

In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle varie normative agevolative (Superbonus incluso), **il contribuente potrà avvalersi**, per le medesime spese, **di una sola delle agevolazioni previste**, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Qualora si attuino interventi riconducibili a **diverse fattispecie agevolabili** – essendo stati realizzati, ad esempio, nell’ambito della ristrutturazione dell’edificio, sia interventi ammessi al Superbonus (ad esempio il cd. “cappotto termico”) sia interventi edilizi, esclusi dal predetto Superbonus, ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia (ad esempio il rifacimento dell’impianto idraulico), il contribuente potrà fruire di **entrambe le agevolazioni** a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.