BONUS 110%: OPPORTUNITÀ PER IMPRESE E CONSUMATORI

a cura di Diego Mozzali

27.07.2020

Argomenti:

Premessa

1. Interventi «trainanti» che possono fruire della detrazione
2. Effetto «traino»: applicazione della detrazione del 110% anche ad altre tipologie di interventi.
3. Sismabonus.
4. Soggetti che possono usufruire della detrazione.
5. Sconto in fattura o cessione del credito.

1.
Premessa

Premessa

- **Legge n.77 del 17 luglio 2020**: potenziato al 110% l'ecobonus e il sismabonus per le spese sostenute tra il **1.7.2020 e 31.12.2021** per interventi volti ad incrementare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre il rischio sismico.

- **Recuperato** sotto forma di detrazione in sede di dichiarazione dei redditi (in 5 anni) o di sconto in fattura o di cessione del credito.

- **Da approvare** sia il provvedimento dell'AE con le regole dello sconto in fattura e la cessione del credito che il decreto sui tetti di spesa ed i massimali di costo degli interventi su cui i professionisti dovranno basarsi per il rilascio delle asseverazioni.

1.
Interventi «trainanti» che possono usufruire della detrazione (art.119)

Punto 1: Interventi «trainanti» art. 119 comma 1 lett.a)

- intervento di isolamento termico delle strutture opache (ad esempio il cosiddetto cappotto termico) sulle superfici verticali, orizzontali e **inclinate** che interessino almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio. L'edificio interessato può essere un condominio, un edificio unifamiliare, oppure un'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari purché sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi.

Punto 1: Interventi «trainanti» art. 119 comma 1 lett.a)

Per tali interventi il Superbonus è calcolato su un ammontare complessivo delle **spese** pari a:
- **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;
- **40.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari;
- **30.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare, inoltre, i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017.

Punto 1: Interventi «trainanti» art. 119 comma 1 lett.b)

Interventi effettuati **sulle parti comuni degli edifici** , per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla produzione di acqua calda sanitaria, dotati di:

- generatori di calore a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A;
- generatori a pompe di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche;
- apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione;
- sistemi di microcogenerazione;
- collettori solari per la produzione di acqua calda.

Esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria è ammesso al Superbonus anche l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente

Punto 1: Interventi «trainanti» art. 119 comma 1 lett.b)

La detrazione, che spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, con marcatura CE, è calcolata su un ammontare complessivo delle **spese** non superiore a:

- **euro 20.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;
- **euro 15.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Punto 1: Interventi «trainanti» art. 119 comma 1 lett.c)

Il Superbonus spetta per interventi effettuati **sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno**.
Si tratta dei medesimi interventi agevolabili se realizzati sulle parti comuni degli edifici con l'aggiunta, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria, dell'installazione delle caldaie a biomassa.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle **spese** non superiore a euro **30.000, per singola unità immobiliare**.
La detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Punto 2: Interventi «trainati» art. 119 comma 2

Il Superbonus del 110% **si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14 del decreto n.63 del 2013**, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al comma 1 (vedi slide prec.)

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsto dal codice dei beni culturali e del paesaggio (Dl 22.01.2004 n.42) o gli interventi di cui al comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, **fermi restando i requisiti del comma 3.**

B) Interventi trainati

04	*(art. 119 comma 2)*	**Ecobonus + almeno un intervento del comma 1** Tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del DL 63/2013 (*legati alla detrazione dell'Ecobonus*) eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al comma 1. Selezionare quelli a cui si è interessati. *Gli interventi dell'Ecobonus di efficientamento energetico sono.*	La detrazione massima è quella prevista dall'attuale Ecobonus per ciascun intervento di efficientamento energetico
a) ☐	➢ **riqualificazione energetica dell'edificio;**		**100.000 €**
b) ☐	➢ **coibentazione di pareti, tetti, solai e coperture;**		**60.000 €**
c) ☐	➢ **sostituzione di serramenti;**		**60.000 €**
d) ☐	➢ **installazione di schermature solari e chiusure oscuranti**		**60.000 €**
e) ☐	➢ **installazione collettori solari;**		**60.000 €**
f) ☐	➢ **sostituzione di generatore di calore con caldaia a condensazione**		**30.000 €**
g) ☐	➢ **sostituzione di generatore di calore con generatore a pompa di calore**		**30.000 €**
h) ☐	➢ **installazione di generatore di calore a biomassa in edifici esistenti**		**30.000 €**
i) ☐	➢ **sostituzione di generatore di calore con impianto ibrido**		**30.000 €**
l) ☐	➢ **acquisto e posa in opera di micro-cogeneratore in sostituzione di imp esist**		**100.000 €**
m) ☐	➢ **installazione di dispositivi per il controllo da remoto degli impianti**		**Non sono previsti limiti**

Punto 2: Interventi «trainati» art. 119 comma 3

Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del DL63/13 **e nel loro complesso**, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 (installazione di impianti solari fotovoltaici) e 6 (sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici), **il miglioramento di almeno due classi energetiche** dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (da A3 a A4), **da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (APE) prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma di dichiarazione asseverata.**

Punto 2: Interventi «trainati» art. 119 comma 3

Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, **anche gli interventi di demolizione e ricostruzione** di cui all'art.3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001.

Interpello n.138/2020: l'AE chiarisce la possibilità di beneficiare delle agevolazioni fiscali anche in caso di demolizione e ricostruzione purchè dal titolo rilasciato si evinca che si tratti di una ristrutturazione e non di un intervento ex novo (con una volumetria inferiore rispetto a quella preesistente).

Domande e risposte

D: È sempre obbligatorio effettuare uno degli interventi trainanti per ottenere la detrazione o il credito d'imposta al 110%?
R: Si, salvo l'ipotesi in cui l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, o gli interventi strutturali siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

D: Ci sono ulteriori vincoli da rispettare per ottenere il Superbonus per gli interventi di efficientamento energetico?
Sì, fermo restando la necessità di eseguire almeno uno degli interventi trainanti, è necessario conseguire un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (condominio o unifamiliare). Il miglioramento di almeno due classi energetiche potrà essere ottenuto anche realizzando, congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, tutti gli altri interventi previsti dall'ecobonus (come la sostituzione di infissi, serramenti, schermature solari, sistemi di building automation, etc.), compresa anche l'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo per l'energia prodotta, e dovrà essere dimostrato mediante la redazione di due appositi attestati di prestazione energetica, ante e post intervento.

Domande e risposte

D: Se cambio le finestre comprensive di infissi del mio appartamento in condominio posso beneficiare del Superbonus?
R: Si se l'intervento è effettuato congiuntamente ad uno degli interventi trainanti effettuati dal condominio, si certifica il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio e le finestre comprensive di infissi possiedono le caratteristiche di trasmittanza termica indicate nel decreto 19 febbraio 2007 .

D: Se sostituisco la caldaia del mio appartamento in condominio posso beneficiare del Superbonus?
Si, se l'intervento è effettuato congiuntamente ad uno degli interventi trainanti effettuati dal condominio, e la caldaia possiede le caratteristiche indicate nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013.

Punto 3: SISMABONUS
art. 119 comma 4 e 4 bis

Per gli interventi antisismici su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2 e **3**) riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, la detrazione **è elevata al 110%** per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Il Superbonus spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno dei interventi indicati al periodo precedente, nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Punto 3 SISMABONUS
art. 119 comma 4 e 4 bis

- La detrazione spettante, prevista nella misura del 50%-70%-80%-75%-85% a seconda dei casi, è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1.7.2020 al 31.12.2021.
- Solo per gli immobili ubicati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3;
- Non è necessario effettuare almeno uno dei 3 interventi «trainanti»;
- Non sono previsti limiti alle unità immobiliari;
- Massimale di spesa di 96.000 euro;
- Il sismabonus «aggancia» anche il fotovoltaico.

Installazione di impianti solari fotovoltaici - art. 119 comma 5 – 6 - 7

Il Superbonus si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per l'installazione di:

- impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici;
- sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.

L'applicazione della maggiore aliquota è, comunque, subordinata alla:

- installazione degli impianti eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché antisismici che danno diritto al Superbonus.
- cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata.

Installazione di impianti solari fotovoltaici - art. 119 comma 5 – 6 - 7

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese stesse non superiore a euro 48.000, e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, per singola unità immobiliare.

Il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo, è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica.

La detrazione non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi gli incentivi per lo scambio sul posto.

Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici- art. 119 comma 8

Se l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici è eseguito congiuntamente ad un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale che danno diritto al Superbonus, la detrazione prevista dall'articolo 16-ter del decreto-legge n. 63 del 2013, calcolata su un ammontare massimo delle spese pari a euro 3.000, è elevata al 110%.

Punto 4: Soggetti che possono usufruire della detrazione – art. 119 comma 9

- **Condomìni**;
- **Persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa, arti o professioni, su unità immobiliari, **salvo quanto previsto dal comma 10 (massimo 2 unità immobiliari);**
- **Istituti autonomi case popolari** (spese fino al 30.6.2022);
- **Cooperative di abitazione a proprietà indivisa**;
- **ONLUS** (ex art.10 D.Lgs n.460/1997), **Organizzazioni di volontariato** (iscritte nei registri ex art.6 L.11.8.1991 n.266), **Associazioni di promozione sociale** (iscritte nei registri ex art. 7 L. 7.12.200 n.363), **Associazione e Società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro CONI i cui lavori riguardano esclusivamente i spogliatoi.

Punto 4: condomìni

- I condomìni possono essere: persone fisiche, professionisti e imprese (anche società di persone o società di capitali)
- Non rileva la tipologia delle unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale: può trattarsi di abitazioni, uffici e negozi;
- Non è necessario che queste unità siano adibite ad abitazione principale.
- Professionisti, imprese o società: fruiscono della detrazione su parti comuni ma non possono utilizzare l'effetto «traino» sulle singole unità immobiliari.

Condomino persona fisica

INTERVENTO EFFETTUATO DA UNA PERSONA FISICA

IMMOBILE UTILIZZATO NELL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'

DETRAZIONE NON SPETTA

Condomino persona fisica

INTERVENTO EFFETTUATO DA UNA PERSONA FISICA

IMMOBILE NON UTILIZZATO NELL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA': AD ESEMPIO UN DIPENDENTE CHE POSSIEDE A/10 (ufficio)

DETRAZIONE SPETTA

Punto 4: persone fisiche

- Estensione a tutte le seconde case, anche unifamiliari;
- Esclusioni immobili di lusso A/1, A/8 e A/9;
- Max due unità immobiliari (esempio due seconde case oppure la prima casa + una seconda casa)
- Sugli interventi condominiali non sono previsti limiti numerici.

- **Esempio:** Mario possiede 10 unità immobiliari di cui 3 villette e 7 in diversi condòmini. Supponiamo che in tutti i 7 immobili dei condòmini vengono eseguiti interventi «trainanti» e che Mario decida di eseguire un intervento «trainante» nelle due villette. In questa situazione Mario usufruisce del 110% sulle due villette e su tutti gli interventi eseguiti nei condòmini.

Documentazione – comma 11 – 12 - 13

- Per l'opzione dello sconto o della cessione, il contribuente richiede il visto di conformità (rilasciato dai soggetti abilitati) dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione;
- I dati relativi all'opzione sono comunicati esclusivamente in via telematica (provvedimento entro il 18 agosto).
- Per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione viene trasmessa all'ENEA (provvedimento entro il 18 agosto);
- Per gli interventi di cui al comma 4 (sismabonus), asseverazione dai professionisti incaricati della progettazione strutturale. I professionisti attestano anche la corrispondente congruità delle spese in relazione agli interventi agevolati.

Documentazione – comma 13 bis

- L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori (non possono essere più di 2 per ciascun intervento ed ogni stato di avanzamento lavori deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento).
- Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzari individuati dal MISE (provvedimento da emanare entro il 18 agosto). La congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzari predisposti dalle regioni, ai listini ufficiali delle locali Camere di Commercio ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

Documentazione – comma 14

- Ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazione infedeli si applica la sanzione amministrativa da € 2.000 a € 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.
- La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza del beneficio.

- Rientrano tra le spese detraibili (110%) anche quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni e del visto di conformità.

Punto 5: Opzione per la cessione o per lo sconto in fattura delle detrazioni fiscali – art. 121

- Detrazione in sede di dichiarazione dei redditi in 5 rate di pari importo.
- Sconto in fattura.
- Cessione del credito al fornitore o a terzi comprese le banche e agli altri intermediari finanziari.
- L'opzione dello sconto o della cessione del credito deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate (provvedimento entro il 18 agosto).

Punto 5: Opzione per la cessione o per lo sconto in fattura delle detrazioni fiscali – art. 121 comma 2

- L'opzione può essere esercitata relativamente alle detrazioni spettanti per gli interventi di:
- **recupero del patrimonio edilizio** (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari e manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici);
- **riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus** (esempio: interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi);
- **adozione di misure antisismiche** rientranti nel sismabonus (anche per acquisto della «case antisismiche»)

Punto 5: Opzione per la cessione o per lo sconto in fattura delle detrazioni fiscali – art. 121 comma 2

- **recupero o restauro della facciata** degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna («bonus facciate);
- **installazione di impianti fotovoltaici** (compresi quelli che danno diritto al 110%);
- **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** (compresi quelli che danno diritto al 110%).

Punto 5: Opzione per la cessione o per lo sconto in fattura delle detrazioni fiscali – art. 121 comma 3

- I crediti d'imposta di cui all'art. 121 comma 2 sono utilizzati in compensazione sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

Punto 5: Opzione per la cessione o per lo sconto in fattura delle detrazioni fiscali – art. 121 comma 4, 5, 6 e 7.

- I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.
- Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione, l'AE provvede al recupero oltre interessi e sanzioni.
- Il recupero è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari.
- Con provvedimento saranno definito le modalità di cessione/sconto.

SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO
ESEMPIO DI CALCOLO

(*ove fosse confermato* il Provv. AdE n. 660057 del 31.07.2019)

Ipotesi:

- ✓ **Intervento antisismico con miglioramento di 1 classe di rischio sismico** *(detrazione = 110% delle spese sostenute sino ad un massimo di €96.000)*
- ✓ **Corrispettivo complessivo pattuito** = € **90.000**

Detrazione spettante: 110% di € 90.000 = € 99.000

Sconto da praticare = € 90.000

L'IMPRESA:

- **fattura l'intero corrispettivo di € 90.000** indicando espressamente l'importo dello sconto esattamente pari al corrispettivo (€ 90.000) ai sensi dell'art.121 del DL 34/2020
- **recupera lo sconto praticato usufruendo di un credito d'imposta** che, alternativamente:
  - utilizzerà, in 5 anni, per il versamento dei tributi e contributi dovuti
  - cederà ad altri soggetti ivi incluse banche e intermediari finanziari

IL COMMITTENTE:

- non deve **pagare nulla**

CASI PRATICI: esempio 1

Mario vive in un appartamento all'interno di un condominio, che non dispone di un sistema centralizzato di riscaldamento, che sta effettuando degli interventi di efficientamento energetico (ad esempio cappotto termico) che beneficiano del Superbonus, conseguendo il miglioramento delle due classi energetiche.

Decide di avviare una ristrutturazione, sostituendo gli infissi e ristrutturando i servizi igienici.

Nella situazione prospettata:

- per la sostituzione delle finestre comprensive degli infissi potrà beneficiare del Superbonus del 110% della spesa sostenuta se le finestre possiedono i requisiti richiesti ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013. Pertanto, a fronte di una spesa di 8.000 euro, otterrà una detrazione di 8.800 euro (110%), da utilizzare in 5 anni in quote annuali da 1.760 euro.
- se si interviene sui servizi igienici sostituendo non solo pavimenti e sanitari ma anche con il rifacimento degli impianti, l'intervento nel suo complesso, rientra nella manutenzione straordinaria e, pertanto, le relative spese danno diritto alla detrazione in misura pari al 50% delle spese sostenute, fino al limite massimo di 96 mila euro complessive (detrazione massima 48 mila), da ripartire in 10 anni. Pertanto, a fronte di una spesa complessiva di 20 mila euro avrà diritto ad una detrazione pari a 10 mila (50%), con quote annuali di 1.000 euro.

CASI PRATICI: esempio 2

Mario abita in una villetta singola e vorrebbe effettuare la ristrutturazione e l'efficientamento energetico della propria abitazione passando dalla classe G alla classe E. Decide di avviare una ristrutturazione mediante:

- **sostituzione della caldaia, degli infissi e rifacimento del cappotto termico**, nel rispetto dei requisiti richiesti del Decreto Rilancio. Pertanto, potrà beneficiare del Superbonus. A fronte di spese pari a 25 mila euro (cappotto termico) e 10 mila euro (caldaia e infissi), beneficerà di una detrazione, pari al 110% di 38.500 euro (110%), da ripartire in 5 ed quote annuali da 7.700 euro.
- **ristrutturazione della villetta** (interventi edilizi sui pavimenti, impiantistica e bagni). Se tali interventi possiedono i requisiti richiesti, può beneficiare di una detrazione pari al 50% delle spese sostenute, fino al limite massimo di 96 mila euro complessive (detrazione massima 48 mila), ripartita in 10 anni. Per cui a fronte di spese pari a 55.000 euro avrà diritto ad una detrazione pari al 50% delle spese sostenute (27.500 euro) da ripartire in 10 quote annuali di pari importo (2.750 euro).

CASI PRATICI: esempio 3

Mario, che è proprietario di un appartamento in un condominio in città, ha anche una villetta a schiera di proprietà al mare e una in montagna e vuole procedere ad effettuare alcuni lavori di ristrutturazione, usufruendo del Superbonus al 110%.

In tale situazione egli potrà contemporaneamente fruire del Superbonus per le spese sostenute per interventi:

- di riqualificazione energetica realizzati su massimo due delle suddette unità immobiliari, in città (se l'intervento è effettuato congiuntamente ad un intervento sulle parti comuni), al mare e in montagna. Per gli interventi realizzati sulla terza unità immobiliare potrà, eventualmente fruire dell'Ecobonus, secondo le regole "ordinarie".
- di riqualificazione energetica ammessi dalla normativa realizzati sulle parti comuni dell'edificio condominiale,
- antisismici realizzati su tutte le unità abitative, purché esse siano situate nelle zone sismiche 1,2 e 3.

Domande e risposte

D: Come potrà utilizzare il credito d'imposta il fornitore che ha applicato lo sconto in fattura?
R: L'impresa potrà utilizzare direttamente il credito d'imposta in compensazione in F24 in cinque quote annuali o, potrà cederlo a qualunque altro soggetto (imprese, banche, privati cittadini, etc.).

D: Quante volte può essere ceduto il credito di imposta?
R: Il credito d'imposta potrà essere ceduto illimitatamente a qualsiasi soggetto.

D: Se un soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia delle Entrate viene rilevato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione, quel soggetto perde il credito che ha ricevuto?
R: No, il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta.

Domande e risposte

D: L'inquilino di un appartamento preso in locazione può beneficiare del Superbonus?
R: Sì, anche il locatario, con un contratto registrato di locazione, può beneficiare della detrazione al 110% (ricordando che, ai fini dell'esecuzione dei lavori, è necessaria l'approvazione del proprietario).

D: Se si intende ristrutturare un edificio unifamiliare attualmente privo di sistema di riscaldamento (si pensi ad esempio a case rurali), si può beneficiare dell'ecobonus per la realizzazione del nuovo impianto?
No, il comma 1 dell'art. 119 del Decreto Rilancio richiama l'art. 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 che agevola gli interventi di coibentazione delle strutture che delimitano il volume riscaldato confinanti con l'esterno, vani freddi e terreno e la sostituzione di impianti di climatizzazione esistenti

Domande e risposte

D: Se l'ammontare della detrazione spettante in un anno eccede l'imposta lorda posso recuperare l'incentivo negli anni successivi?
R: No, la parte non utilizzata di detrazione in un determinato anno non può essere utilizzata negli anni successivi.

D: Ci sono limiti al numero di unità immobiliari sulle quali posso effettuare gli interventi ai fini del sisma bonus?
R: No, gli interventi antisismici possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità. L'unico requisito è che esse si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

D: In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, si può beneficiare del Super bonus?
R: Sì, rientrano nel Superbonus anche gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, purché non si modifichi la volumetria dell'edificio, ai sensi del comma 1 lettera d) dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001.

Domande – inviare una e-mail a:

fiscale@confartcn.com

con oggetto: Superbonus 110%

Grazie per l'attenzione

27.07.2020