

I NUOVI ECOBONUS

Tutti gli incentivi per il rilancio del settore edilizio

SECONDA EDIZIONE

Testo aggiornato con le modifiche di cui alla L. 17 luglio
2020, n. 77

Nuova sezione FAQ

 **QUORUM**
Studio Legale e Tributario Associato

 *Quorum*

Super ecobonus, sisma bonus e altri incentivi fiscali in materia di edilizia ed impiantistica

Con il “Decreto rilancio” (D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni in L. 17 luglio 2020, n. 77), anche allo scopo di sostenere il settore dell’edilizia e dell’impiantistica, sono stati introdotti **nuovi incentivi fiscali** in forma di maggiorazione delle detrazioni già spettanti per interventi su ampia scala.

In particolare, sono stati previsti incentivi:

- per l’efficientamento energetico di edifici condominiali, unifamiliari - comprese le seconde case - e delle unità immobiliari indipendenti inserite in edifici plurifamiliari, nonché per l’installazione di impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica per mobilità elettrica;
- per interventi di miglioramento statico e della tenuta sismica di edifici anche non abitativi, nonché per l’installazione di sistemi di monitoraggio sismico;

Gli incentivi sono stati previsti in forma di **credito d’imposta**; tuttavia, una delle novità di maggior interesse è la possibilità di “monetizzazione” anticipata del beneficio attraverso la **cessione del credito d’imposta a terzi** (anche ad intermediari finanziari) ovvero attraverso **lo sconto in fattura** con contestuale cessione del credito all’impresa edile (che, a sua volta, potrà cedere a terzi il credito).



La detrazione spetta per le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021 ed è ripartita su **cinque quote annuali**: i costi potranno essere recuperati, pertanto, entro i successivi 5 anni. Il principio di imputazione delle spese è quello di cassa, per cui non si ha riguardo alla data di fatturazione ma a quella di pagamento: la spesa è detraibile se il pagamento è avvenuto entro il 31 dicembre 2021.

Un incentivo analogo, con possibilità di “monetizzazione anticipata”, è stato previsto **per tutti gli adeguamenti, anche edilizi ed impiantistici, necessari per lo svolgimento in sicurezza di attività produttive e commerciali**.

I soggetti beneficiari

Le misure di incentivazione si applicano (art. 119, co. 9) a beneficio di:

- ❖ **condomini** di edifici;
- ❖ **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, , ad eccezione degli interventi di cui all'art. 119, co. 1, 2 e 3 (di seguito precisati) per i quali la detrazione è ammessa su un numero massimo di due unità immobiliari (anche se non siano abitazioni principali) per richiedente ad esclusione di quelle accatastate A/1 (Abitazioni di tipo signorile), A/8 (Abitazioni in ville), A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) – v. art. 119, comma 15bis;
- ❖ **Istituti Autonomi Case Popolari (IACP)** comunque denominati (per i quali le spese sono ammissibili fino al 30 giugno 2022), nonché Enti aventi le stesse finalità sociali istituiti in forma di società e rispondenti alla legislazione europea in materia di *in house providing* limitatamente agli interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- ❖ **Cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, limitatamente agli interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- ❖ **Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), organizzazioni di volontariato iscritte nei registri** di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n.266, e **associazioni di promozione sociale (APS)** iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle provincie autonome;
- ❖ **Associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n.242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Le singole detrazioni

Il Decreto ammette alla **detrazione del 110%** le **due tipologie di interventi** di efficientamento energetico di cui all'art. 119, comma 1, ossia:

- **l'isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti), orizzontali (coperture) ed inclinate** (ad es. il tetto) che interessano **l'involucro dell'edificio** con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio: per involucro dell'edificio si intendono tutte le superfici di contatto con l'esterno o con locali non riscaldati, mentre per superfici opache tutte quelle realizzate in materiali non trasparenti;
- **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati** - in caso di edifici plurifamiliari - per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria aventi le caratteristiche prestazionali individuate nel decreto.

L'effettuazione di tali **interventi c.d. trainanti** permette di fruire della detrazione del 110% anche in relazione agli interventi di efficientamento energetico già previsti all'art. 14 del D.L. n. 63/2013 e di installazione di pannelli fotovoltaici (art. 16-bis, co. 1, d.P.R. n. 917/1986) e colonnine di ricarica (art. 16-ter del D.L. n. 63/2013) che, altrimenti, beneficerebbero di un incentivo minore.

Nello specifico, quindi, **qualora gli interventi siano svolti congiuntamente all'isolamento termico dell'edificio o alla sostituzione degli impianti di climatizzazione (interventi c.d. trainanti)**, si applicano nella misura del **110% dei costi sostenuti** anche:

- ❖ le detrazioni di cui all'art. 14 del D.L. n. 63/2013 (efficientamento energetico) per la realizzazione di interventi relativi a parti comuni di edifici condominiali, per l'acquisto e la posa in opera di schermature solari, micro-cogeneratori e impianti di climatizzazione a biomasse combustibili;
- ❖ la detrazione di cui all'art. 16-bis, co. 1, d.P.R. n. 917/1986, c.d. TUIR relativa all'installazione di pannelli solari fotovoltaici;
- ❖ la detrazione di cui all'art. 16-ter del D.L. n. 63/2013 (colonnine di ricarica);



Nel caso di **immobili sottoposti ai vincoli di cui al d.lgs. n. 42/2004** (codice dei beni culturali e del paesaggio) ovvero nel caso in cui **gli interventi c.d. trainanti siano vietati dagli strumenti urbanistici locali**, gli interventi di cui sopra **potranno essere svolti indipendentemente** dall'effettuazione di uno degli interventi trainanti beneficiando comunque della detrazione al 110% (v. art. 119, comma 2, u.p.).

La detrazione al 110% per pannelli fotovoltaici e per l'installazione di colonnine di ricarica è applicata anche nel caso in cui tali interventi fossero svolti assieme ad interventi di carattere antisismico.

Gli interventi predetti sono ammessi alla detrazione del 110% solo ove si consegua, globalmente (ossia anche cumulando i risultati, in termini di efficientamento, di ogni singolo intervento), un **miglioramento di almeno 2 classi energetiche, risultante da A.P.E.**

In relazione agli interventi di **messa in sicurezza statica e consolidamento antisismico, sono state elevate al 110% dei costi sostenuti**, a prescindere dall'effettuazione di uno degli interventi c.d. trainanti:

- ❖ le detrazioni di cui all'art. 16 del D.L. n. 63/2013 (misure antisismiche).

Le modalità di “incasso”

Oltre alla maggiorazione della detrazione, il decreto prevede la possibilità di **cedere il credito d'imposta** a terzi (anche intermediari finanziari) o di scontarne l'importo in sede di fatturazione.



Nel caso di cessione del credito (ma lo stesso vale per lo sconto in fattura, cui segue la cessione del corrispondente credito all'impresa edile), la quota di credito d'imposta non utilizzata dal cessionario nell'anno non potrà essere usufruita negli anni successivi. Di tale quota non si potrà chiedere il rimborso (art. 121, comma 3).

Più nello specifico, gli artt. 120 e 121 del decreto prevedono che i contribuenti interessati, in luogo della detrazione dalla propria imposta, possano optare:

- a) per un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al **fornitore** che ha eseguito gli interventi. Lo sconto praticato sarà poi recuperato dal fornitore sotto forma di credito d'imposta; questi potrà a sua volta cedere il relativo credito a soggetti terzi, ivi inclusi **istituti di credito e altri intermediari finanziari**;
- b) per la **trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta**, monetizzabile mediante cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.



L'opzione è esercitata secondo le modalità di cui all'art. 119, co. 11: «*ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto [...], il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b), del comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo*

32 dello stesso decreto legislativo n. 241 del 1997» (dottori commercialisti, dai ragionieri, dai periti commerciali, dai consulenti del lavoro, associazioni sindacali di categoria tra imprenditori indicate nell'articolo 32, comma 1, lettere a), b) e c), del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 24 (nonché quelle che associano soggetti appartenenti a minoranze etnico-linguistiche), centri di assistenza fiscale e dagli altri incaricati individuati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze).

Il procedimento sarà disciplinato con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.

In sede di **opzione** sarà necessario produrre (art. 119, co. 13):

- per gli interventi di efficientamento energetico, l'**asseverazione da parte di un tecnico abilitato circa il rispetto dei requisiti** previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 e la corrispondente **congruità delle spese sostenute** in relazione agli interventi agevolati;
- per gli interventi in materia antisismica, l'**attestazione asseverata** dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori e collaudo statico (secondo le rispettive competenze professionali) **circa l'effettiva capacità di riduzione del rischio sismico** degli interventi agevolati e circa la **congruità delle spese sostenute**.

Il decreto precisa che per il giudizio di congruità delle spese sostenute dovrà farsi riferimento ai prezzi di cui al decreto interministeriale attuativo adottato sulla base dell'art. 119, comma 13, lett. a).

Le asseverazioni di cui sopra potranno essere rilasciate al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori, fermo restando, come previsto dal comma 1-bis dell'art. 121, che

“gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento”.

Super Ecobonus: il dettaglio degli interventi ammessi alla detrazione del 110%

La detrazione spetta, con riferimento agli interventi di efficientamento energetico, solo ove si consegua **il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio** (da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E) *ante- e post- intervento*) ovvero, se non possibile, la classe energetica più alta.

L'A.P.E. dovrà riferirsi all'intero edificio nel caso di interventi svolti su edifici condominiali o su parti comuni.

Sono coperte dalla detrazione anche le spese sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni previste dal decreto (in particolare, A.P.E., attestazione circa il rispetto dei requisiti tecnici richiesti e circa la congruità delle spese), nonché del visto di conformità per accedere all'opzione (comma 11).

Rientrano tra i costi detraibili anche gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi.

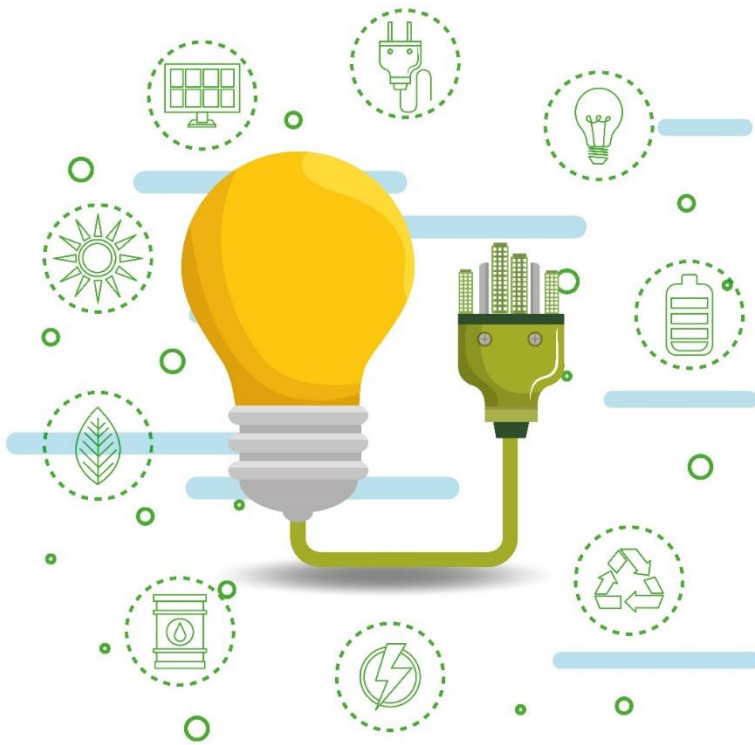
| INTERVENTI AMMESSI | AMMONTARE DETRAZIONE E TETTO DI SPESA | RIFERIMENTO NORMATIVO |
|--|--|----------------------------------|
| <p>Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali ed inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (con materiali isolanti rispettosi dei CAM).</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Detrazione del 110% dei costi; • Tetto di spesa di <ul style="list-style-type: none"> ○ 50.000 euro per edifici unifamiliari o unità indipendenti di edifici plurifamiliari; ○ 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (edifici fino ad 8 unità immobiliari); ○ 30.000 euro moltiplicato per | <p>art. 119, co. 1, lett. a)</p> |

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| | <p>il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (edifici con più di 8 unità immobiliari)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detrazione per quote spalmata su 5 anni. | |
| <p>Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, <u>con efficienza almeno pari alla classe A</u>, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo o impianti di microgenerazione o collettori solari.</p> <p>Interventi di allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n.102, per edifici condominiali o unifamiliari e per unità immobiliari indipendenti in zone montane (non interessate da procedure di infrazione europea);</p> <p>Interventi su edifici unifamiliari (anche seconde case) o su unità immobiliari indipendenti inserite in edifici plurifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, <u>con efficienza almeno pari alla classe A</u>, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati a pannelli fotovoltaici o con impianti di microgenerazione o a collettori solari o, nelle sole aree non metanizzate site in comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe "5 stelle" di cui al DM n. 186/2017</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Detrazione del 110% dei costi, inclusi quelli di bonifica e smaltimento dei materiali; • Tetto di spesa di 30.000 euro per edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti; • Tetto di spesa di 20.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (fino a 8 unità immobiliari); • Tetto di spesa di 15.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (più di 8 unità immobiliari); • Detrazione per quote spalmata su 5 anni. | <p>art. 119, co. 1, lett. b) e c)</p> |

Sono inoltre **ammessi alla detrazione del 110%, esclusivamente se svolti unitamente** a quelli di cui sopra (ad eccezione che nei casi di immobili vincolati o quando gli strumenti urbanistici vietino di effettuare gli interventi trainanti), i seguenti interventi:

| | | |
|--|---|--|
| <p>➤ Tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del citato decreto-legge n. 63 del 2013:</p> | entro i limiti di spesa originariamente previsti: | art. 119, co. 2. |
| - interventi di riqualificazione energetica "globale" (interventi di riqualificazione energetica di <u>edifici</u> esistenti, che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, annesso al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192) | - detrazione massima di 100.000 euro complessivi | (D.L. n. 63/2013, art. 14, co. 1 in riferimento all'art. 1, comma 344, l. n. 296/2006) |
| - interventi su edifici esistenti, <u>parti di edifici esistenti o unità immobiliari</u> , riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi [in relazione alle strutture opache orizzontali e verticali la detrazione si sovrappone a quella di cui all'art. 119, comma 1] | - detrazione massima di 60.000 euro | (D.L. n. 63/2013, art. 14, co. 1 in riferimento all'art. 1, comma 345, l. n. 296/2006) |
| - installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda | - detrazione massima di 60.000 euro | (D.L. n. 63/2013, art. 14, co. 1 in riferimento all'art. 1, comma 346, l. n. 296/2006) |
| - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (riguarda le singole unità immobiliari) | - detrazione massima di 30.000 euro | (D.L. n. 63/2013, art. 14, co. 1 in riferimento all'art. 1, comma 347, l. n. 296/2006) |
| - acquisto e posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311; | - detrazione massima di 60.000 euro | (D.L. n. 63/2013, art. 14, co. 2 lett. b) |
| - altri interventi di efficientamento energetico relativi a <u>parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari</u> di cui si compone il singolo condominio; | - limite di spesa di 40.000 euro per unità immobiliare | (D.L. n. 63/2013, art. 14, co. 2 lett. a) |
| - acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti | - detrazione massima di 100.000 euro | (D.L. n. 63/2013, art. 14, co. 2 lett. b-bis) |

| | | |
|---|--|---|
| esistenti, con risparmio di energia primaria pari almeno al 20 per cento. | | |
| - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili . | - detrazione massima di 30.000 euro | (D.L. n. 63/2013, art. 14, co. 2-bis) |
| - interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (<u>in alternativa alle singole detrazioni per efficientamento e messa in sicurezza</u>) | - limite di spesa di 136.000 euro per unità immobiliare | (D.L. n. 63/2013, art. 14, co. 2-quater.1) |
| <p>➤ Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici (con obbligatoria cessione eccedenza di produzione a GSE: v. art. 119, co. 7)</p> <p>➤ Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati (con obbligatoria cessione eccedenza di produzione a GSE: v. art. 119 co. 7)</p> | <p>limite di spesa di 48.000 euro e comunque non più di 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico. Se l'installazione è effettuata <u>durante lavori di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia ed urbanistica</u>, il limite è non più di 1.600 euro per kW. Non cumulabile con altre agevolazioni</p> <p>limite di spesa di 48.000 euro e comunque non più di 1.000 euro per ogni Kw/h di capacità di accumulo del sistema di accumulo. Non cumulabile con altre agevolazioni.</p> | <p>art. 119, co. 5</p> <p>art. 119, co. 6</p> |
| ➤ installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (c.d. colonnine di ricarica) | <u>Limite di spesa non esplicitato</u> : l'art. 16-ter D.L. n. 63/2013 cui la disposizione fa riferimento pone un limite di spesa di 3.000 euro . | art. 119, co. 8 |



In caso di installazione di pannelli solari e/o sistemi di accumulo, l'art. 119, co. 7 prevede la necessaria «cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42 bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n.162», nonché la **non cumulabilità con «altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale»** (compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-bis del decreto-legge 24 giugno 2014,

n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116).

Ove gli interventi di cui sopra **non fossero eseguiti contestualmente** ai lavori sull'involucro dell'edificio o alla sostituzione degli impianti termici ovvero nel caso in cui con tali ultimi interventi **non si riuscisse a guadagnare almeno due classi energetiche, i lavori sarebbero assoggettati al regime "ordinario" di detrazione** di cui all'art. 14 del D.L. n. 63/2013 (dal 50 al 65% del costo degli interventi ovvero 70, 75 e 85% nei casi di cui ai commi 2-*quater* e 2-*quater.1* dell'art. 14), con limitata possibilità di cessione del credito o sconto in fattura.

L'effettuazione di uno degli interventi c.d. trainanti da parte del condominio permetterà ai proprietari delle singole unità immobiliari componenti l'edificio di beneficiare della **detrazione del 110% sui lavori di cui all'art. 14 del D.L. n. 63/2013 svolti a titolo individuale** (per i quali si veda la tabella *supra*).

Il nuovo Sisma bonus: gli interventi ammessi alla detrazione

Sono ammessi alla detrazione del 110%, anche a prescindere dall'effettuazione degli interventi di efficientamento energetico, i seguenti interventi di carattere antisismico (compresi i costi inerenti la classificazione sismica e la verifica sismica degli immobili):

| INTERVENTI AMMESSI | CARATTERISTICHE E LIMITI DI SPESA | RIFERIMENTO NORMATIVO |
|---|--|--|
| <p>Interventi su edifici anche produttivi o su parti comuni di edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, anche necessari al rilascio della documentazione idonea a comprovare la sicurezza statica dell'edificio.</p> <p>Stessi interventi realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, <u>eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.</u> La detrazione spetta all'acquirente.</p> <p>Contemporanea realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.</p> | <p>Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari (art. 16-bis TUIR, richiamato dal comma 1-bis dell'art. 16, D.L. n. 63/2013).</p> <p>Tetto massimo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno (detrazione in 5 quote annuali a partire dall'anno di sostenimento della spesa);</p> <p>In caso di cessione del credito ad impresa assicurativa e contestuale stipula di polizza contro eventi calamitosi sul premio di quest'ultima è prevista una detrazione del 90%</p> | <p>art. 119, co. 4 e 4bis</p> <p>(art. 16, co. 1-bis e 1-septies, D.L. n. 63/2013)</p> |

Gli altri incentivi: le modifiche previste per Eco bonus 2020, Sisma bonus, Bonus facciate e restauri

Come detto, l'art. 122 del decreto ha **esteso la facoltà di cessione del credito e di sconto sulla fattura** anche agli incentivi vigenti non coperti dalla super detrazione del 110%, le cui aliquote e massimali di spesa sono rimasti invariati.

In particolare, la cessione del credito di imposta a soggetti terzi può essere applicata anche ad altre tipologie di interventi, diversi da quelli descritti nell'art. 119 del decreto:

| INTERVENTI AMMESSI | ALIQUOTA DI DETRAZIONE E LIMITI DI SPESA | RIFERIMENTO NORMATIVO |
|--|---|---------------------------|
| Interventi di recupero del patrimonio edilizio, sia su interi edifici che su parti comuni che su singole unità abitative, mediante manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3, lett. a, b, c, d, d.P.R. n. 380/2001). Per le singole unità abitative non sono ammessi alla detrazione gli interventi di manutenzione ordinaria. | Detrazione del 36% delle spese documentate , fino ad un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare | art. 121, co. 2, lett. a) |
| Interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 (sempre se non coperti dalla super detrazione 110%) | dal 50 al 65% del costo degli interventi ovvero 70, 75 e 85% nei casi di cui ai commi 2- <i>quater</i> e 2- <i>quater.1</i> dell'art. 14 | art. 121, co. 2, lett. b) |
| Interventi antisismici di cui all'art. 16 del D.L. n. 63/2013 (sempre se non coperti dalla super detrazione 110%) | 50% delle spese sostenute fino a 96.000 euro all'anno per ciascuna unità immobiliare su un massimo di 5 anni . Con passaggio ad una classe di rischio inferiore , l' aliquota sale al 70% (75% in caso di edifici interi e parti comuni); Passaggio a due classi di rischio inferiori , aliquota all'80% (85% in caso di edifici interi e parti comuni); | art. 121, co. 2, lett. c) |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna</p> | <p>Detrazione del 90% delle spese</p> | <p>art. 121, co. 2, lett. d)</p> |
| <p>Installazione di impianti fotovoltaici ed installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici (sempre se non coperti dalla super detrazione 110%)</p> | <p>Pannelli: 36 % delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare. Colonnine: dieci quote annuali di pari importo; aliquota del 50 % delle spese sostenute; ammontare complessivo non superiore a 3.000 euro.</p> | <p>art. 121, co. 2, lett. e) ed f)</p> |

Bonus per gli interventi di adeguamento degli ambienti di lavoro

Il decreto (art. 120) ha previsto una agevolazione fiscale ulteriore anche a beneficio dei “*soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni, [...] in luoghi aperti al pubblico indicati nell'allegato 2*” esteso anche “*alle associazioni, alle fondazioni e agli altri enti privati, compresi gli enti del Terzo del settore*” per “*interventi necessari per far rispettare le prescrizioni sanitarie e le misure di contenimento contro la diffusione del virus COVID-19*”.

Sono, infatti, incentivati anche gli **interventi edilizi** necessari, ad esempio, per il **rifacimento di spogliatoi e mense, per la realizzazione di spazi medici, ingressi e spazi comuni**.

L'aliquota della **detrazione è prevista al 60%** ed il tetto massimo di **spesa ammissibile** è pari ad **euro 80.000**. L'incentivo è cumulabile con le altre agevolazioni previste per le medesime spese.

Le spese devono essere sostenute **nell'anno d'imposta 2020**, sempre secondo il principio di cassa. La detrazione dovrà essere utilizzata nell'anno 2021 esclusivamente in compensazione, senza possibilità di cessione del credito.



Superbonus 110%: le FAQ

Al Superbonus possono avere accesso le imprese?

Le imprese non rientrano tra i soggetti beneficiari della detrazione al 110% per cui, ove svolgano gli interventi di cui all'art. 119 del decreto sugli immobili di proprietà, o di cui abbiano la disponibilità in forza di altro titolo, beneficiano della sola detrazione ordinaria (spettante anche per interventi effettuati su beni immobili non strumentali all'attività di impresa: v. Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 34/2020).

Nel solo caso in cui gli interventi previsti dall'art. 119, comma 1 (lavori di isolamento termico e interventi sulle parti comuni per sostituzione degli impianti di climatizzazione) ed eventualmente quelli connessi di cui ai commi 5, 6 e 8, o quelli di cui ai commi 4 e 4-bis (messa in sicurezza sismica) siano effettuati dal Condominio, l'impresa che sia titolare di una o più unità immobiliari beneficerà della detrazione al 110% del costo di tali lavori, secondo la propria quota millesimale: in tal caso l'impresa non beneficerà, tuttavia, della detrazione del 110% (ma solo di quella ordinaria) per gli interventi di cui all'art. 119, comma 2 svolti contestualmente ai lavori sulle parti comuni.

Al Superbonus possono avere accesso i professionisti in relazione ai locali strumentali all'esercizio della professione?

No. Il decreto prevede che il beneficio spetti esclusivamente alle persone fisiche all'infuori dell'esercizio di arti e professioni. Pertanto, i professionisti potranno svolgere interventi sulle sole unità immobiliari che non siano strumentali alla propria professione (dunque, non sui locali adibiti ad uffici), fermo restando, come per le imprese, che nel caso di lavori deliberati dal condominio in cui sia collocato l'ufficio, il professionista avrà comunque diritto alla relativa quota di detrazione secondo il riparto millesimale.

È possibile effettuare gli interventi agevolati di cui al Superbonus su immobili destinati ad attività produttive, commerciali o professionali?

Sì, ma non da parte delle imprese o dei professionisti che in quei locali svolgono le proprie attività. Il decreto, infatti, preclude l'ammissione al beneficio al contribuente impresa o professionista, ma non impedisce alle persone fisiche di svolgere interventi di efficientamento energetico o antisismici su immobili a destinazione produttiva, commerciale o direzionale di cui siano proprietari (ancorché locati a terzi, imprese o professionisti): una palazzina adibita ad uffici o un capannone produttivo o un locale commerciale potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 119 beneficiando della relativa super-detrazione soltanto se la relativa spesa sia

sostenuta dal proprietario persona fisica all'infuori dell'esercizio di attività di impresa o professionale.

È considerato condominio, ai fini della realizzazione degli interventi trainanti, anche l'edificio composto da più unità immobiliari di proprietà del medesimo soggetto?

Sul punto si resta in attesa di una presa di posizione da parte dell'Agenzia delle Entrate. In linea di principio il condominio richiede che vi siano almeno due diversi proprietari delle parti esclusive; tuttavia, in elazione alla fruizione delle agevolazioni fiscali, l'Agenzia delle Entrate tende a considerare condominio anche l'edificio in cui le unità immobiliari siano tutte di proprietà della stessa persona. Se tale indirizzo dovesse essere confermato anche in relazione al superbonus, il proprietario dell'intero edificio – persona fisica – potrebbe svolgere gli interventi trainanti sulle parti comuni e gli interventi di cui all'art. 119, comma 2, su non più di due delle unità immobiliari inserite nell'edificio di proprietà.

Il Superbonus spetta solo per le prime case e per le abitazioni principali?

No. Per gli interventi svolti da persone fisiche la detrazione del 110% spetta a prescindere dalla tipologia di unità immobiliare sulla quale sono svolti i lavori.

Ci sono limiti al riconoscimento della detrazione al 110% alle persone fisiche?

Sì; esistono due limiti: per gli interventi di efficientamento energetico ogni persona fisica può beneficiare della super-detrazione in relazione a non più di due unità immobiliari (salvi gli interventi sulle parti comuni deliberati dal condominio); non sono comunque ammessi alla super-detrazione, sia con riferimento all'eco-bonus, che al sisma-bonus, gli interventi svolti sulle unità immobiliari "di lusso" e cioè accatastate in categoria A/1 (Abitazioni di tipo signorile), A/8 (Abitazioni in ville), A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici): in tal caso il contribuente beneficerà della detrazione ordinaria.

È possibile fruire del Superbonus per interventi su immobili vincolati?

Sì. Dati i possibili ostacoli all'effettuazione dei lavori derivanti dalla presenza di vincoli, è stata prevista, per i soli immobili vincolati ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 (codice dei beni culturali e paesaggistici) e quindi gravati, alternativamente, da vincolo paesaggistico, storico-culturale o archeologico, la possibilità di effettuare i lavori di cui all'art. 119, comma 2, anche riguardanti singole unità immobiliari inserite in edifici condominiali, beneficiando della detrazione del 110% anche a prescindere dalla realizzazione di uno degli interventi c.d. trainanti. A tal fine, non è

necessario dimostrare che la presenza del vincolo impedisca l'effettuazione dei lavori di cui all'art. 119, comma 1.

È possibile accedere alla detrazione del 110% sugli interventi di riqualificazione energetica qualora gli strumenti urbanistici vietino la realizzazione degli interventi c.d. trainanti?

Sì. Il decreto prevede che in questi casi, e cioè qualora sia dimostrabile che le norme di pianificazione territoriale e paesaggistica impediscano la realizzazione degli interventi trainanti, sia comunque possibile effettuare i lavori di cui all'art. 119, comma 2 a prescindere dalla contemporanea realizzazione degli interventi di cui al comma 1.

Quali requisiti devono rispettare gli interventi di efficientamento energetico per essere ammessi alla detrazione del 110%?

Perché gli interventi possano beneficiare della super-detrazione è anzitutto indispensabile assicurare il miglioramento di almeno 2 classi energetiche, o il conseguimento della classe energetica più alta possibile, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E) ante e post intervento, rilasciato dichiarazione asseverata da tecnico abilitato. Tale risultato deve essere assicurato dal complesso degli interventi e quindi vanno computati a tal fine, oltre a quelli di cui al comma 1, anche quelli previsti dai commi 2, 5 e 6.

Gli interventi di cui ai commi 1 e 2, inoltre, devono rispettare i parametri tecnici stabiliti all'art. 119, comma 3:

- Nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache, i valori finali di trasmittanza termica devono rispettare quanto previsto alla tabella dell'Appendice B dell'Allegato 1 al DM 26 giugno 2015 sui "requisiti minimi" e devono comunque rispettare i valori limite riportati nella tabella 2 del DM 26 gennaio 2010. I materiali isolanti devono rispettare i requisiti contenuti nei Criteri Minimi Ambientali (CAM) del DM 11 ottobre 2017.
- Nel caso di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, i valori di efficienza degli impianti sono indicati: nell'Appendice B dell'Allegato 1 del DM 26 giugno 2015 sui "requisiti minimi", nonché nell'Allegato I al DM 6 agosto 2009.

Nel caso di interventi su edifici, l'APE pre e post intervento deve riferirsi all'edificio nel complesso o devono essere prodotti tutti gli attestati delle singole unità?

Nel caso di interventi di efficientamento energetico svolti su edifici, l'attestato di prestazione energetica dovrà riferirsi all'edificio nel suo complesso. Dal momento che l'attuale normativa tecnica sull'APE prevede che la valutazione sia effettuata con riferimento alla singola unità immobiliare, il decreto attuativo che sarà adottato entro 30 giorni dall'entrata in vigore della

legge di conversione conterrà specifiche indicazioni per la misurazione della performance energetica globale dell'edificio.

Per accedere alla detrazione del 110% sugli interventi antisismici è necessario stipulare una polizza a copertura del rischio sismico?

No. Il decreto prevede, nondimeno, la facoltà di stipulare una polizza agevolata nel caso in cui si opti per la cessione del credito nei confronti di un'impresa di assicurazione: secondo l'art. 119, comma 4 in caso di cessione del credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza, con il cessionario, a copertura del rischio di eventi calamitosi, la detrazione IRPEF del premio assicurativo è aumentata dal 19% attuale al 90%.

Per effettuare gli interventi agevolati nell'ambito dei condomini è necessaria apposita delibera dell'assemblea condominiale?

Si: dal momento che gli interventi previsti dal decreto sono tutti riconducibili alla categoria della manutenzione straordinaria è necessaria la delibera assembleare per l'approvazione dei lavori, l'attribuzione degli incarichi professionali, la selezione dell'impresa edile e la stipula del relativo contratto. Sarà necessaria una delibera assembleare anche per approvare il piano di riparto delle spese, secondo le tabelle millesimali, necessario ad individuare la quota di detrazione spettante a ciascun condomino.

La delibera assembleare è necessaria sia nel caso dei piccoli condomini, in cui non vi sia né un amministratore né un regolamento condominiale, sia nel caso di condominio c.d. minimo e cioè costituito da due soli proprietari: in tal caso è necessaria l'unanimità perché siano validamente deliberati i lavori.

Una volta deliberati i lavori condominiali di cui all'art. 119, comma 1, quali lavori può svolgere il singolo condomino, a titolo individuale, sulla propria unità immobiliare?

L'effettuazione dei lavori di cui al comma 1 (interventi c.d. trainanti) su edifici condominiali o sulle parti comuni, permette a ciascun condomino di effettuare, sulla propria unità immobiliare, i lavori di cui al comma 2 beneficiando dell'aliquota di detrazione del 110% anziché di quella ordinaria.

Quali costi sono coperti dal Superbonus? Sono detraibili anche i costi inerenti le prestazioni professionali connesse all'intervento (ad es.: progettista e direttore dei lavori), quelli sostenuti per certificazioni e attestazioni e quelli di smaltimento e bonifica?

Il decreto parla di "costi dell'intervento" e di spese rimaste a carico del contribuente, senza ulteriori specificazioni. Ne consegue la detraibilità sia dei costi relativi alle prestazioni professionali necessarie per la realizzazione dell'intervento, per cui non è stabilito un tetto

massimo, sia degli oneri amministrativi dovuti, sia dei costi sostenuti per il conseguimento delle certificazioni e delle attestazioni necessarie a dimostrare la sussistenza dei requisiti in relazione ai quali è prevista esplicitamente la detraibilità. Nei soli casi di sostituzione degli impianti di climatizzazione con impianti centralizzati (art. 119, comma 1, lett. b) e c) sono detraibili anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito; non dovrebbero essere detraibili, per contro, i costi di smaltimento dei materiali di risulta delle altre lavorazioni edili incentivate.

Nel caso in cui il valore della detrazione sia superiore a quanto dovuto nell'anno a titolo di imposte, al contribuente residua un credito fiscale?

Si. Al contribuente che abbia optato per l'utilizzazione diretta del Bonus e quindi abbia anticipato il costo dei lavori, nel caso in cui il valore della detrazione sia maggiore rispetto alle imposte dovute nell'anno, residuerà un credito fiscale pari alla differenza tra il valore della detrazione e il debito tributario: ad esempio, il contribuente tenuto a pagare 80 a titolo di IRPEF, che abbia anticipato 100 e a cui sia riconosciuta, dunque, la detrazione del valore di 110, potrà portare a credito, nell'anno fiscale successivo, il valore di 30.

Il cessionario (impresa di costruzioni o terzi, anche intermediari finanziari) che non riesca a detrarre l'intero valore della detrazione spettante nel singolo anno fiscale, conseguirà un credito fiscale da utilizzare l'anno successivo o avrà diritto ad un rimborso?

No. La possibilità di portare a credito nell'anno successivo il maggior valore della detrazione è preclusa al cessionario dall'art. 121, comma 3 secondo cui "il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso".

In caso di cessione del credito vi è un limite al valore del credito compensabile? Il credito è compensabile anche con debiti iscritti a ruolo per imposte erariali?

Il decreto ha stabilito un'apposita deroga ai limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e al divieto di cui all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244: non si applica, quindi, il limite massimo di 700.000,00 € stabilito per la compensabilità del credito,

né il divieto di compensabilità in presenza di debiti per imposte erariali iscritti a ruolo per un valore superiore a 1.500,00 €.

È possibile esercitare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto anche per singolo SAL?

Sì. Tuttavia non sono ammessi più di due SAL per intervento e ciascun SAL deve riferirsi ad uno stato di avanzamento dei lavori pari ad almeno il 30% dell'intervento. Nel caso in cui voglia esercitarsi l'opzione sul singolo SAL sarà necessario produrre, con riferimento a ciascuno stato di avanzamento dei lavori, l'asseverazione sul rispetto dei requisiti tecnici e della congruità delle spese.

È possibile beneficiare della detrazione del 110% per l'acquisto di mobili o per il rifacimento delle facciate nel caso in cui tali spese siano sostenute contemporaneamente a quelle relative ad interventi trainanti?

No. Il bonus mobili ed il bonus facciate non sono assoggettati alla super-detrazione a prescindere dall'effettuazione degli interventi c.d. trainanti. Secondo l'art. 121, tuttavia, è possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura anche in relazione a tali bonus per i quali restano le aliquote di detrazione ordinarie (90% per le facciate; 50% per mobili ed elettrodomestici di classe A+ acquistati in occasione di una ristrutturazione) e la ripartizione decennale.

Per esercitare l'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura in relazione gli interventi di cui all'art. 121, sottoposti all'aliquota ordinaria di detrazione, è necessario che siano svolti insieme agli interventi trainanti o a quelli antisismici?

No. L'art. 121 non subordina la possibilità di esercitare la cessione del credito o lo sconto in fattura per gli interventi ancora assoggettati ad aliquota ordinaria (ad es.: ristrutturazioni,

rifacimento e pulizia facciate esterne) alla contemporanea esecuzione degli interventi trainanti (art. 119, comma 1) o degli interventi di miglioramento statico e antisismici (art. 119, comma 4).

Esiste un limite massimo al valore della detrazione spettante a ciascun contribuente?

No. Non esiste alcun limite massimo di carattere “cumulativo”. I limiti di valore della detrazione sono stabiliti per tipologia di intervento, con la conseguenza che la detrazione spettante per ciascun intervento può essere cumulata a quella spettante per gli altri interventi, fermo restando il divieto, per le persone fisiche, di svolgere interventi agevolati su più di due unità immobiliari.



chi siamo

IL DIPARTIMENTO DI DIRITTO AMMINISTRATIVO, ENERGIA E AMBIENTE DI QUORUM

Il Dipartimento di Diritto Amministrativo, Energia e Ambiente offre assistenza e consulenza qualificata ad imprese, enti pubblici e privati cittadini in tutti i settori afferenti al Diritto amministrativo.

I professionisti del Dipartimento hanno acquisito una competenza specialistica e maturato una significativa esperienza nel contenzioso innanzi al giudice amministrativo (Tribunali Amministrativi Regionali e Consiglio di Stato), alla Corte dei conti, alla Corte costituzionale e alle Corti europee (C.G.U.E. e C.E.D.U.).



Prof. Avv. Federico Freni
ffreni@quorumlegal.com



Avv. Simona Barchiesi
sbarchiesi@quorumlegal.com



Avv. Evaristo Maria Fabrizio
emfabrizio@quorumlegal.com



Avv. Gianluca Favaro
gfavaro@quorumlegal.com



Dott. Francesco Oliverio
foliverio@quorumlegal.com




Dott. Andrea Sterlicchio de Carli
asterlicchiodecarli@quorumlegal.com

Sede di Roma

Via degli Scipioni, 281
00192 – Roma
tel. 06 88 81 90 00

Sede di Milano

Via Cino del Duca, 5
20122 – Milano
tel. 02 87 21 32 37

 Quorum – Studio
Legale e Tributario
Associato

www.quorumlegal.com
info@quorumlegal.com



MEMBER OF GLOBALAW
The International Law Group

Globalaw is a leading worldwide network comprising more than 94 independent law firms with more than 5,000+ lawyers located in over 62 countries. Its purpose is to provide quality legal services to the clients of its members.