

MINI GUIDA AL SUPERBONUS 110%.

Tra le misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, il Decreto Rilancio ha previsto l'incremento **al 110%** dell'aliquota di detrazione spettante per le spese sostenute **dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di misure antisismiche, di installazione di impianti fotovoltaici, nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti, in misura inferiore, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus), di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (cd. Bonus facciate) e di installazione di impianti solari fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, diversi da quelle che danno diritto al Superbonus.

1. Soggetti destinatari.

L'agevolazione in parola si applica agli interventi effettuati su parti comuni di edifici o su singole unità immobiliari da:

- i condomini;
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni e su non più di due unità immobiliari;
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali, istituiti nella forma di società, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà, ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica¹;

¹ Per tali soggetti la detrazione riferita agli interventi di efficientamento energetico spetta per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022.

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

Con la legge di conversione del Dl. Rilancio (L. n. 77 del 17/07/2020) sono stati ammessi al beneficio in parola anche:

- gli enti del Terzo Settore (Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale);
- le A.S.D. e le S.S.D., limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi;
- le comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-*bis* del Dl. n. 162/2019, limitatamente, tuttavia, alle spese sostenute per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti dalle predette comunità energetiche.

2. La misura dell'agevolazione e gli interventi "incentivati".

Come già anticipato, il Superbonus consiste in una detrazione dall'imposta lorda pari al 110% delle spese sostenute, dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo, spettante quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti o interventi antisismici.

Il Superbonus spetta per le spese sostenute per **interventi (cd. "trainanti")**, effettuati su parti comuni di edifici nonché su edifici unifamiliari²:

- di isolamento termico delle superfici opache orizzontali, verticali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio (c.d. cappotto termico) con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o delle villette plurifamiliari e con un limite di spesa di:
 - € 50.000,00 per gli edifici unifamiliari e per le villette plurifamiliari;
 - € 40.000,00 per ciascuna unità immobiliare che compone un condominio (per i condomini composti da 2 a 8 unità immobiliari);
 - € 30.000,00 per ciascuna unità immobiliare che compone un condominio (per i condomini composti da più di 8 unità immobiliari);

² Il *Superbonus* è espressamente escluso per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

- di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, a pompa di calore, con impianti di microgenerazione o a collettori solari, purchè la spesa non superi un ammontare di:
 - € 30.000,00 sugli edifici unifamiliari o sulle villette plurifamiliari;
 - € 20.000,00 per ciascuna unità immobiliare che compone un condominio (per i condomini composti fino a 8 unità immobiliari);
 - € 15.000,00 per ciascuna unità immobiliare che compone un condominio (per i condomini composti da più di 8 unità immobiliari);
- antisismici (cd. sismabonus).

Unitamente, poi, ai predetti interventi trainanti, possono essere eseguiti ulteriori specifici interventi (sempre finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio), le cui spese potranno beneficiare comunque dell'aliquota del 110% (cd. interventi "trainati").

Si tratta, in particolare, degli interventi di:

- efficientamento energetico indicati nel citato art. 14 del DL. n. 63/2013 (cd. ecobonus), nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento³;
- installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici;
- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici, nonché di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti⁴.

3. I requisiti per l'accesso al Superbonus.

Per poter essere ammessi al Superbonus, gli interventi trainanti (di isolamento termico delle superfici opache, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti), devono assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi cd. "trainati", il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se ciò non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

³ Tra gli interventi di efficientamento energetico previsti dall'art. 14 del DL. n. 63/2013 rientrano, ad esempio, gli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di schermature solari.

⁴ L'accesso al Superbonus, tuttavia, in questo caso, è subordinato alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo.

Tale miglioramento energetico deve essere dimostrato mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), rilasciato, prima e dopo l'intervento, da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

4. Gli adempimenti per accedere al Superbonus.

Al fine di contrastare eventuali comportamenti non conformi alle disposizioni agevolative che, anche attraverso possibili accordi tra i contribuenti e i soggetti che realizzano gli interventi agevolabili, possano attribuire vantaggi indebiti, il legislatore ha ritenuto di introdurre particolari adempimenti e misure di prevenzione (in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le detrazioni similari).

In particolare, il contribuente deve ottenere:

- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni, nonché dai responsabili dei centri di assistenza fiscale (CAF);
- un'**attestazione o asseverazione** da parte dei tecnici abilitati al rilascio delle certificazioni energetiche o da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico in relazione agli interventi di efficienza energetica e a quelli antisismici, che certifichi non solo il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali, ma anche la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Le spese per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni rientrano tra le spese detraibili con il Superbonus.

5. Le conseguenze per i professionisti.

Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, nel caso di attestazioni o asseverazione infedeli il legislatore ha previsto, nei confronti dei soggetti che le hanno rilasciate, la contestazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 2.000,00 a € 15.000,00, per ciascuna asseverazione infedele.

I professionisti che intendono rilasciare attestazioni o asseverazioni, inoltre, sono tenuti a stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle

attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500 mila euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

6. Le modalità di fruizione del Superbonus.

Per consentire ai soggetti che sostengono negli anni 2020 e 2021 spese per taluni interventi, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico degli edifici e quelli antisismici, nonché per quelli ammessi al *Superbonus*, il legislatore ha previsto, sempre con il Dl. Rilancio, la possibilità di optare:

- per l'utilizzo diretto della detrazione spettante in dichiarazione da ripartire in 5 quote annuali di pari importo;
- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione (cd. sconto in fattura), con facoltà di successiva cessione di tale credito ad altri soggetti, *ivi* inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- per la cessione del credito corrispondente alla detrazione, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, *ivi* inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Il fornitore che ha effettuato gli interventi e gli altri cessionari possono, a loro volta, cedere il credito d'imposta ad altri soggetti, con possibilità di ulteriori cessioni.

L'opzione in parola potrà essere esercitata in relazione a ciascun stato di avanzamento dei lavori⁵.

Le modalità di esercizio dell'opzione, da effettuarsi esclusivamente in via telematica, saranno definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, in corso di predisposizione.

I crediti d'imposta sono utilizzati in compensazione sulla base delle rate di detrazione non fruite, con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

Tuttavia, la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso, né ulteriormente ceduta.

⁵ 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% del medesimo intervento.

7. Conseguenze nel caso di mancata sussistenza (anche parziale) dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

Qualora l'Agenzia delle Entrate accerti la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, la stessa provvederà al recupero, nei confronti del soggetto beneficiario, dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante maggiorato di interessi e sanzioni.

Ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'art. 9, comma 1, del Dlgs. n. 472/1997, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo recuperato e dei relativi interessi.

8. Conclusioni.

Si resta ora in attesa del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, da emanare entro 30 gg. dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto Rilancio, per conoscere le modalità attuative del Superbonus.

Lecce, 24/07/2020

Studio Legale Tributario Leo