

SUPERBONUS 110% (LEGGE 77/2020)

NOVITÀ E QUESTIONI APERTE

Marco Zandonà
ANCE–Fiscalità Edilizia
fiscalitaedilizia@ance.it

Webinar 29 ottobre 2020

SUPERBONUS AL 110%

Riferimenti normativi

- Art. 119 e 121 del DL 34/2020 Decreto «Rilancio» (Legge 77/2020)
- Art. 10 del DL 76/2020 Decreto «Semplificazioni» (Legge 120/2020)
- Artt. 51, 57-bis, 63 e 80 del DL 104/2020 Decreto «Agosto» (Legge 126/2020)

Provvedimenti attuativi

- *MISE DM «efficienza energetica» 6 agosto 2020*
- *MISE DM «Asseverazioni» 6 agosto 2020*
- *MIT DM 6 agosto 2020 di modifica al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 Modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati*

Documenti di prassi su Superbonus– Agenzia delle Entrate

- *CM 24/E dell'8 agosto 2020*
- *Provvedimento n. 283847 dell'8 agosto 2020*
- *Provvedimento n. 326047 del 12 ottobre 2020*
- *RM 60/E del 28 settembre 2020*
- *Risposte ad interpello nn. 325, 326, 327, 328 del 9 settembre 2020, n.329 del 10 settembre 2020, n.408 del 24 settembre 2020, n.455 del 7 ottobre 2020, n. 499 e n. 500 del 27 ottobre 2020*
- *FAQ Agenzia delle Entrate*
- *Telefisco 27 ottobre 2020*

SUPERBONUS AL 110%



**NOVITÀ DL «AGOSTO»
DL104/2020
CONVERTITO NELLA
LEGGE 126/2020**

SUPERBONUS AL 110%

Novità DL «Agosto»

EDIFICI UNIFAMILIARI E PLURIFAMILIARI

per “**accesso autonomo dall'esterno**” si intende “un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino **anche di proprietà non esclusiva**”

EVENTI SISMICI

- nei **territori colpiti da eventi sismici** il **Superbonus** per gli interventi trainanti da Ecobonus, **spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione**
- **elevato del 50% il limite delle spese, sostenute entro il 31 dicembre 2020, per gli interventi da Eco e Sismabonus potenziati** in favore dei **soggetti colpiti dagli eventi sismici del 24 agosto, del 26 e 30 ottobre 2016, nonché del 6 aprile 2009**

Questa agevolazione è alternativa al contributo per la ricostruzione, ed è fruibile per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, ma con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive

SUPERBONUS AL 110%

Novità DL «Agosto»

ASSEMBLEE CONDOMINIALI

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi condominiali ed **eventuali finanziamenti, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto** (di cui all'art. 121 del DL 34/2020), **sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio**

DIMORE STORICHE

esteso il Superbonus alle dimore storiche accatastate in categoria A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici) a condizione che siano aperte al pubblico. I fabbricati accatastati in A1 A8 e A9 rilevano ai fini della prevalente destinazione residenziale

SUPERBONUS AL 110%



**OPZIONE PER
LA CESSIONE DEL CREDITO
E LO SCONTO IN FATTURA**

I PROVVEDIMENTI ADE

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Come esercitare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo a partire dal 15 ottobre



Prov. 283847
8 agosto 2020

Definito il **Modello di comunicazione + Istruzioni** per l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito, come modalità alternative rispetto all'utilizzo diretto della detrazione nella dichiarazione dei redditi



Prov. 326047
12 ottobre 2020

Approvate le specifiche tecniche per la predisposizione e la trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate del modello per la comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica

Apportate **lievi modifiche al modello di comunicazione e alle istruzioni**

*Prima di trasmettere il file contenente la comunicazione per l'opzione, **chi effettua la trasmissione deve utilizzare il software dell'AdE** che sottopone i dati della comunicazione al controllo di correttezza formale e genera il file da inviare telematicamente all'Agenzia*

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA



Modalità di esercizio dell'opzione

**Provvedimenti n. 283847 8 agosto 2020 e
n. 326047 del 12 ottobre 2020**

L'opzione va inviata in via telematica all'Agenzia delle Entrate, tramite la **«comunicazione»** approvata dal **provv. dell'12 ottobre 2020**:

- a partire dal **15 ottobre 2020**
- entro il **16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese**
- entro il **16 marzo dell'anno di scadenza del termine per presentare la dichiarazione dei redditi**, in caso di esercizio dell'opzione per le rate residue non fruitive
- **per gli interventi da Ecobonus al 110%** la **«comunicazione»** va inviata dopo il 5° giorno successivo al rilascio da parte dell'ENEA della **ricevuta di avvenuta trasmissione** dell'asseverazione (**il sito Enea è operativo dal 27 ottobre 2020**)



Entro **5 giorni dall'invio** della **«comunicazione»**, **l'AdE rilascia una ricevuta che attesta la presa in carico o lo scarto** con motivazioni

La ricevuta compare nell'area riservata del sito di chi l'ha trasmessa e può essere annullata o sostituita entro il 5° giorno del mese successivo a quello di invio



**Senza comunicazione
l'opzione è inefficace**

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA



In che momento esercitare l'opzione per lo sconto o per la cessione?

Provvedimenti n. 283847 8 agosto 2020 e n. 326047 del 12 ottobre 2020

- ❖ **Cessione e sconto sono possibili ad ogni SAL** in relazione alla singola fattura emessa. *In tal caso le comunicazioni successive alla prima devono contenere il protocollo telematico e l'anno di sostenimento delle spese riportati nella prima comunicazione all'Ade (primo Sal)*
- ❖ **In caso di interventi agevolati con Superbonus i SAL non possono essere più di 2 per ogni intervento e ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento**
- ❖ **L'opzione può essere esercitata anche per le rate residue non fruite delle detrazioni inerenti spese sostenute nel 2020 e nel 2021.** *(Es. Chi ha sostenuto la spesa nel 2020 può fruire di 2 rate nella dichiarazione dei redditi, cedendo il credito delle restanti)*

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Modalità di esercizio dell'opzione in caso di *Ecobonus al 110%*

Tecnico abilitato

Invia l'asseverazione all'Enea

Enea

Verifica la documentazione e rilascia la ricevuta di trasmissione con codice identificativo

Intermediario abilitato

Rilascia il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta i presupposti della detrazione

Il beneficiario (o l'intermediario abilitato o l'amministratore)

Invia all'AdE la comunicazione per l'opzione di cessione o sconto, dal 5° giorno lavorativo successivo al rilascio della ricevuta dell'Enea

L'AdE

rilascia una ricevuta che attesta la presa in carico o lo scarto, entro 5 giorni dall'invio della «comunicazione» e a partire dal g. 10 del mese successivo rende disponibile il credito nel cassetto fiscale del cessionario

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Modalità di esercizio dell'opzione in caso di *Sismabonus al 110%*

Tecnico abilitato

Assevera gli interventi e la congruità dei costi e attribuisce il codice identificativo



Intermediario che appone il visto di conformità

Verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dal tecnico abilitato



Il beneficiario (o l'intermediario incaricato o l'amministratore)

Invia all'AdE la comunicazione per l'opzione di cessione o sconto



L'AdE

rilascia una ricevuta che attesta la presa in carico o lo scarto, entro 5 giorni dall'invio della «comunicazione» e a partire dal g. 10 del mese successivo rende disponibile il credito nel cassetto fiscale del cessionario

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Modalità di utilizzo dei crediti di imposta

Il cessionario del credito o il fornitore che applica lo sconto



Conferma l'esercizio dell'opzione tramite **accettazione** della cessione mediante **l'area riservata del sito internet dell'Ade**

Dal **10 del mese successivo** alla corretta ricezione della comunicazione da parte dell'Ade (comprovata dalla ricevuta) può utilizzare il credito di imposta:

- in **compensazione** con altre imposte/contributi
- **cedendolo** ad altri soggetti incluse banche e intermediari

SUPERBONUS AL 110%



QUESTIONI APERTE

QUESTIONI RISOLTE

(FAQ ADE, TELEFISCO)

LE PRONUNCE DELL'ADE

SUPERBONUS AL 110%



**condominio in senso
«civilistico»**



**vincolo della
"prevalente
destinazione
residenziale" degli
edifici**



**vincolo della
destinazione
residenziale delle unità
immobiliari**



**Miglioramento classe
energetica «immobili
vincolati»**



Questioni critiche aperte CM 24/E/2020



No al Superbonus per interventi su parti comuni a due o più unità distintamente accatastate in un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà

Le unità non residenziali (es. strumentali) rientrano nella detrazione solo se gli interventi «trainanti» vengono effettuati in edifici a prevalente destinazione residenziale (superficie complessiva delle unità residenziali superiore al 50%)

Gli interventi "trainati" su singole unità in edifici condominiali, sono agevolati al 110% solo se le unità stesse hanno destinazione residenziale

Per gli immobili «vincolati», se non è possibile assicurare il miglioramento di 2 classi energetiche, è sufficiente il raggiungimento di quella più alta possibile o anche il solo miglioramento energetico dell'edificio senza passaggio di classe

SUPERBONUS AL 110%



AGENZIA DELLE ENTRATE Risposte 27 ottobre 2020 Telefisco

- ❖ **il rilascio delle asseverazioni da parte di un soggetto non abilitato non consente di accedere al Superbonus**
- ❖ **il compenso dell'amministratore di condominio non è detraibile né cedibile**
- ❖ **gli impianti fognari non rientrano tra quelli (acqua, riscaldamento, energia elettrica, gas) che determinano l'indipendenza funzionale**
- ❖ **in tema di cessione del credito derivante da Superbonus la definizione di «altri soggetti» cessionari si estende a qualunque altro soggetto, senza distinzioni o requisiti (Non si applicano le CM n. 11/E/2018 e n. 17/E/2018)**
- ❖ **ammessi cessione e sconto anche per la detrazione del 50% riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari site in fabbricati oggetto di interventi edili eseguiti da imprese di costruzione**
- ❖ **nel caso di intervento sull'impianto termico centralizzato concorrono alla determinazione della spesa massima anche le pertinenze non riscaldate**
- ❖ **se gli interventi comportano l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, il limite di spesa va calcolato sulle unità immobiliari iniziali**

SUPERBONUS AL 110%



AGENZIA DELLE ENTRATE Risposte 27 ottobre 2020 Telefisco

- ❖ **in caso di interventi di demolizione e ricostruzione** agevolabili con Ecobonus o con Sismabonus, per il calcolo del **limite di spesa ammissibile si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori**
- ❖ **ammessa la possibilità per il proprietario di un edificio composto da più unità distintamente accatastate di donare al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori**, al fine di costituire un condominio e accedere al *Superbonus*
- ❖ **se sullo stesso edificio sono effettuati interventi "trainanti" sia da Eco che da Sismabonus e ulteriori interventi "trainati"**, il **limite massimo di spesa** ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla **somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi** (le spese relative a ciascun intervento vanno contabilizzate separatamente)
- ❖ **rientrano nel Sismabonus al 110% anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria** (es. il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso), **che quindi concorrono al limite massimo dei 96.000 euro**
- ❖ **i possessori o detentori delle unità immobiliari di lusso possono fruire della detrazione per le spese per interventi realizzati sulle parti comuni ma non per interventi "trainati" realizzati sulle proprie unità**

SUPERBONUS AL 110%



AGENZIA DELLE ENTRATE Risposte 27 ottobre 2020 Telefisco

- ❖ **le stufe a legna o a pellet, anche caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati "impianto di riscaldamento"**. Sarà possibile accedere all'*Ecobonus* al 110%, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico e che vi sia un salto di due classi energetiche
- ❖ **confermato che, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente**, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso **che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva**
- ❖ ***l'Ecobonus* al 110% spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato**, nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato
- ❖ **i *Superbonus* non spettano per interventi realizzati su immobili non residenziali**, anche se posseduti da persone fisiche che non svolgono attività d'impresa, **né per quelli eseguiti sugli immobili delle imprese** (salvo che per lavori su parti comuni)

SUPERBONUS AL 110%



MISE **Risposte 27 ottobre 2020** **Telefisco**

- ❖ il **salto di 2 classi richiesto per accedere al Super Ecobonus non riguarda la singola unità**, ma l'edificio in caso di condominio o di edificio unifamiliare
- ❖ in caso di Super Ecobonus non è richiesta la terzietà tra chi progetta o fa direzione lavori e chi assevera
- ❖ gli interventi agevolati con il «Bonus Facciate» che comportano anche un risparmio energetico devono rispettare i requisiti tecnici di trasmittanza previsti dal DM "requisiti tecnici". Non è necessaria l'asseverazione della congruità dei prezzi
- ❖ l'Ape ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori
- ❖ **tutti gli interventi agevolati con Ecobonus «ordinario» possono essere «trainati»** salvo la riqualificazione energetica globale e gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda. **Sono esclusi gli interventi di "Eco e Sismabonus combinati" riguardanti le parti comuni condominiali**

SUPERBONUS AL 110%



Ministero
dello sviluppo economico

MISE Risposte 27 ottobre 2020 Telefisco

In tema di **demolizione e ricostruzione**, il MISE ritiene che:

- ❖ tali **interventi siano ammissibili solo per l'Ecobonus e per il "Sismabonus acquisti"** potenziati al 110% (e non anche per il "Sismabonus lavori" al 110%)
- ❖ in caso di demolizione e ricostruzione con **ampliamento**, i costi relativi a quest'ultimo **debbano essere scorporate dai limiti di spesa massimi agevolabili**



Orientamento
contrario a quanto
precisato dall'AdE

SUPERBONUS AL 110%



FAQ AdE

**A/1 ok a lavori
condominali**



**Interventi da ECO
«trainati» su più
di due unità**



Faq **Agenzia delle Entrate**

Ok al Superbonus per i proprietari o detentori, in condominio, di **abitazioni “di lusso”, A/1** (abitazioni di tipo signorile), **in caso di interventi «trainanti»**. No ai «trainati».

Chi detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, **può fruire del Superbonus, anche se il proprietario dell'immobile ne ha già fruito** per interventi trainati da Ecobonus su altre 2 unità immobiliari.

SUPERBONUS AL 110%



**Risposta Interpello
n. 325 del 9
settembre 2020**

Sismabonus acquisti

Sì al Superbonus in caso di Sismabonus acquisti. Ok allo sconto in fattura e alla cessione del credito. Confermato che lo sconto praticato dal fornitore può essere parziale



**Risposta Interpello
n. 326 del 9
settembre 2020**

Collabenti F/2

Sì al Superbonus per gli interventi da Eco e Sismabonus effettuati su unità "collabenti". In caso di lavori di risparmio energetico deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche richieste e che è situato negli ambienti i cui sono effettuati gli interventi

SUPERBONUS AL 110%



*Risposta Interpello
n. 327 del 9
settembre 2020*

Comodato d'uso e tinteggiatura della facciata

Si al Superbonus per il detentore dell'immobile anche in comodato purché il contratto sia regolarmente registrato all'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, e che il comodatario abbia il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. No al Superbonus per la tinteggiatura della facciata.



*Risposta Interpello
n. 328 del 9
settembre 2020*

Villette a schiera

Si al Superbonus per un intervento di isolamento termico su una villetta a schiera, anche non abitazione principale, a condizione che questa sia "funzionalmente indipendente" e con "accesso autonomo dall'esterno" e nel rispetto di tutti gli altri requisiti previsti dalla relativa disciplina.

SUPERBONUS AL 110%



*Risposta Interpello
n. 329 del 10
settembre 2020*

Concetto di condominio

No al Superbonus per interventi «trainati» e «trainanti» su unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più soggetti. In quanto non si configura il condominio



*Risposta Interpello
n. 408 del 24
settembre 2020*

Cappotto esterno e interno

Si al Superbonus per il cappotto esterno che riguarda una sola unità abitativa in un condominio, purché l'intervento interessi l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25 % della superficie disperdente lorda e sia assicurato il miglioramento di almeno 2 classi energetiche
Si al Superbonus agli interventi di isolamento termico sulle pareti interne dell'unità immobiliare come intervento «trainato», purché connesso ad uno degli interventi «trainanti»

SUPERBONUS AL 110%



*RM 60/E del 28
settembre 2020*

Pluralità di interventi

Nel caso in cui su un condominio vengano effettuati **più interventi "trainanti" e "trainati", il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione, per ciascun condomino, sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati**

In caso di pluralità di interventi trainati di risparmio energetico vanno sommati i limiti massimi di detrazione previsti per ciascun intervento.

Le spese riferite ai diversi lavori devono essere contabilizzate distintamente nel rispetto degli adempimenti previsti per ciascuna detrazione

SUPERBONUS AL 110%



*Risposta Interpello
n. 455 del 7
ottobre2020*

Demolizione e ricostruzione edificio unifamiliare

Si al Superbonus per interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio unifamiliare, non adibito ad abitazione principale, **con modifica di sagoma rispetto alla precedente, leggera diminuzione volumetrica, miglioramento di più di 2 classi di prestazione energetica e di rischio sismico** (nuova definizione di «ristrutturazione edilizia» ex art.3, co.1, lett.d DPR 380/2001)

Per gli interventi di «**Sismabonus 110%**» e per quelli di «**Bonus edilizia**» **opera un unico limite di spesa di 96.000 euro**, mentre per gli interventi di «**Ecobonus 110%**» **opera un limite separato**, purché le spese siano separatamente contabilizzate

SUPERBONUS AL 110%



*Risposta Interpello
n. 499 del 27
ottobre 2020*

Lastrico solare esclusivo

AmMESSO l'Ecobonus al 110% per l'isolamento termico del **lastrico solare di proprietà esclusiva**, come intervento "trainante" di tipo condominiale, **anche se le spese sono sostenute per intero dal condòmino proprietario**, anche in misura eccedente la propria quota millesimale di proprietà

In questo caso **le fatture relative alle spese sostenute dal condòmino ed i bonifici devono essere intestati al condominio** e gli adempimenti per la fruizione del Superbonus possono essere eseguiti sia dall'amministratore che dal proprietario del lastrico solare

Soggetto non residente

Ok all'Ecobonus potenziato al 110% al condòmino non residente, proprietario di un'unità immobiliare in un condominio su cui verranno effettuati gli interventi. In mancanza di imposta lorda, **il condòmino fruisce del bonus tramite lo sconto in fattura o la cessione del credito**



*Risposta Interpello
n. 500 del 27
ottobre 2020*

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Marco Zandonà
Fiscalità Edilizia ANCE

Tel. 06.84567275
E-mail: zandonam@ance.it