

SUPERBONUS 110% (LEGGE 77/2020)

NOVITÀ E QUESTIONI APERTE

Marco Zandonà
ANCE–Fiscalità Edilizia
fiscalitaedilizia@ance.it

Webinar 1 Dicembre 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, n. 515 del 2 novembre 2020, n.521 del 3 novembre 2020, n.523 e 524 del 4 novembre 2020, n.538 del 9 novembre 2020, n.557, 558 del 23 novembre 2020*
- *FAQ Agenzia delle Entrate*
- *Telefisco 27 ottobre 2020*

BILANCIO 2021 – DDL 2790



Proroga al 2021

Bonus edilizia

Ecobonus

Bonus mobili

Bonus facciate

Bonus Verde

BILANCIO 2021 – DDL 2790

Proposte Superbonus

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

- **Proroga Superbonus sino al 31 dicembre 2023**
- **Estensione Superbonus ai fabbricati posseduti dalle imprese**
- **Definizione di condominio ai fini dei Superbonus per superare la nozione «civilistica» di condominio solo in presenza di pluralità di proprietari**

BILANCIO 2021 – DDL 2790

Altre Proposte

ANCEASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Immobili vincolati: ammettere l'Ecobonus potenziato solo per i lavori "trainati" anche senza passaggio di classe, se non è possibile assicurare il miglioramento della classe energetica per via dei vincoli urbanistici o dei divieti per gli interventi "trainanti"

Immobili produttivi: applicare il Sismabonus agli immobili delle imprese ad accatastamento unico (es. opifici, alberghi, etc), quantificando la spesa massima agevolata in funzione della superficie in "euro per metro quadrato"

Sismabonus acquisti: ammetterlo per interventi realizzati nell'ambito di piani urbanistici di recupero approvati prima del 1° gennaio 2017, anche se la demolizione è stata eseguita prima, purché la ricostruzione sia realizzata in base ad un titolo edilizio richiesto e formatosi dopo 1° gennaio 2017

BILANCIO 2021 – DDL 2790



Emendamento 12.0106 *Modifiche al Superbonus*

Proroga al 2023 dei Superbonus

Estensione degli interventi agevolati con Ecobonus al 110% a:

- **coibentazione del tetto** (vengono modificate le condizioni relative al sottotetto)
- **sostituzione dei generatori e delle caldaie centralizzate** per i condomini e per le unifamiliari e le unità indipendenti all'interno di edifici plurifamiliari;
- **edifici privi di preesistente impianto di riscaldamento** (quindi anche nuova installazione di impianto di riscaldamento)

Estensione dell'Ecobonus al 110% per la realizzazione di infrastrutture per il passaggio della **fibra ottica**

Estensione dell'Ecobonus e Sismabonus al 110% a edifici privi di APE, per mancanza di impianto di riscaldamento, o di copertura o di uno o più muri perimetrali, purché gli interventi comprendano anche la coibentazione dell'involucro e si raggiunga la fascia energetica A

BILANCIO 2021 – DDL 2790



Emendamento 12.0106 **Modifiche al *Superbonus***

Proroga al 2023 dell'aumento del 50% dei limiti di spesa per interventi di *Ecobonus* e *Sismabonus* riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma ed estensione di tale agevolazione a tutti gli eventi sismici post 2008. Il *Sismabonus* spetta per le spese eccedenti i contributi per la ricostruzione

Definizione di «condominio» ai fini del Superbonus con almeno il 40% di unità a destinazione abitativa

Estensione dei *Superbonus* agli edifici posseduti da un solo soggetto o in comproprietà (max 4 unità immobiliari)

Estensione dei *Superbonus* anche alle unità a destinazione non abitativa possedute da persone fisiche

Estensione dei *Superbonus* alle Aziende di servizi alla persona (Asp) e alle Fondazioni anche religiose

BILANCIO 2021 – DDL 2790



Emendamento 12.0106 ***Modifiche al Superbonus***

Rientrano nei "trainati" i lavori per il superamento delle barriere architettoniche

Possibilità per i singoli condòmini di accollo della spesa e possibilità, per l'assemblea condominiale, di modificare i criteri di ripartizione delle spese

In caso di **attestazione/asseverazione infedele**, viene **riconosciuto un termine di 60 giorni** dal rilievo mosso dall'Autorità di controllo, **per sanare e/o integrare la documentazione**

La **copertura assicurativa obbligatoria** (per mino 500.000 euro) è **assolta anche in caso di polizze già sottoscritte, purché soddisfino determinati requisiti** (tra cui: nessuna esclusione di attività da asseverare; massimale non inferiore a 500.000 euro e integrabile successivamente)

BILANCIO 2021 – DDL 2790



Emendamento **12.0106** **Modifiche al *Superbonus***

Tra le **spese detraibili**, vengono **incluse**:

- le **attività istruttorie finalizzate allo studio di fattibilità** dell'intervento, (max 1 preventivo ad intervento)
- **le attività dell'amministratore di condominio** in relazione all'intervento, il cui importo è stabilito dall'Assemblea anche in deroga al regolamento condominiale
- **quelle sostenute dagli IACP** per attività tecnica e a prestazioni professionali previste dalla disciplina degli appalti pubblici e dalle normative in materia edilizia

Viene specificato che **un'unità immobiliare può definirsi "funzionalmente indipendente"** qualora sia dotata di almeno uno degli impianti di acqua, luce, gas, riscaldamento di proprietà esclusiva (ora, invece, devono essere tutti autonomi, affinché l'unità si possa considerare indipendente)

BILANCIO 2021 – DDL 2790



Emendamento 12.0106 **Modifiche al *Sismabonus***

La condizione di avvio delle **procedure autorizzatorie post 1° gennaio 2017** viene soddisfatta dal **rilascio del titolo edilizio**

Per “miglioramento sismico”, ai fini di tutti gli interventi agevolati con il *Sismabonus*, si intendono gli **interventi che riguardano anche in modo parziale l’edificio** e che sono finalizzati migliorarne le prestazioni antisismiche

SUPERBONUS AL 110%



SUPERBONUS

AdE

TELEFISCO/FAQ

AGENZIA DELLE ENTRATE – 27 OTTOBRE 2020



Cessione credito e sconto

la definizione «**altri soggetti**» **cessionari** si estende a qualunque altro soggetto senza distinzioni o requisiti

Ok a cessione e sconto per il Bonus Edilizia in caso di **acquisto di unità** site in fabbricati oggetto di interventi edili eseguiti da imprese di costruzione

AGENZIA DELLE ENTRATE – 27 OTTOBRE 2020



Impianti

gli **impianti fognari** non *rilevano* per «l'indipendenza funzionale»

nel caso di intervento sull'**impianto termico centralizzato** concorrono alla spesa massima anche le pertinenze non riscaldate

le **stufe a legna o a pellet, caminetti e termocamini**, purché fissi, sono considerati "**impianto di riscaldamento**" (ok all'Ecobonus al 110%, con salto di 2 classi energetiche)

AGENZIA DELLE ENTRATE – 27 OTTOBRE 2020



Interventi e limite di spesa

se sullo stesso edificio sono effettuati **interventi "trainanti" e "trainati"**, il **limite massimo di spesa** deriva dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi (le spese relative vanno contabilizzate separatamente)

in caso di interventi di **demolizione e ricostruzione** (agevolati con Eco o Sismabonus) per il calcolo del limite di spesa ammissibile si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori

AGENZIA DELLE ENTRATE – 27 OTTOBRE 2020



Interventi e completamento

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...) **che concorrono al limite massimo dei 96.000 euro**

L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato



***l'Ecobonus* al 110%** spetta anche per i **costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato**, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento

AGENZIA DELLE ENTRATE – 27 OTTOBRE 2020

Nota bene...



No al Superbonus se l'asseverazione è rilasciata da un soggetto non abilitato

il **compenso dell'amministratore** di condominio **non è detraibile** né cedibile



il proprietario di un edificio composto da **più unità** distintamente accatastate può **donare al figlio una unità prima** dell'inizio dei **lavori**, per costituire un **condominio** e accedere al Superbonus

MISE - 27 OTTOBRE 2020



l'Ape ante intervento deve riferirsi alla situazione alla data di inizio lavori

SUPERECOBONUS

il **salto di 2 classi riguarda l'edificio** in condominio o unifamiliare, non la singola unità

non è richiesta la terzietà tra chi progetta o fa direzione lavori e chi assevera

tutti gli interventi agevolati con Ecobonus «ordinario» possono essere «trainati» tranne 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

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

MISE - 27 OTTOBRE 2020



Orientamento
contrario a quanto
precisato dall'AdE

Demolizione e ricostruzione

gli interventi sono 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

SUPERBONUS AL 110%



Locazione detenzione

Il **locatario/comodatario** con contratto regolarmente registrato, può fruire del **Superbonus**, anche se il **proprietario** ha già fatto interventi trainati da Ecobonus su altre **2 unità immobiliari**.

Il **possessore/detentore delle unità di lusso** possono fruire della detrazione per **interventi realizzati sulle parti comuni** ma non per interventi "trainati" sulle proprie unità

SUPERBONUS AL 110%



SUPERBONUS

PRASSI ADE

SUPERBONUS AL 110%

Sismabonus acquisti

*Risposta n. 325
9 settembre 2020*

**sì al Superbonus in caso di Sismabonus acquisti
sì a sconto in fattura e cessione del credito**

Confermato che lo sconto praticato dal fornitore può essere parziale

*Risposta n.515
2 novembre 2020*

il rogito deve avvenire **entro il 31.12.2021** e gli immobili «**devono avere tutte le caratteristiche idonee per essere commercializzati**» compreso il cd. "collaudo statico" (Risp. 557/2020)

per acquisto di casa e pertinenza opera un **unico limite di spesa** complessivo pari a **96.000 euro**

No al Sismabonus acquisti potenziato per i titolari di reddito d'impresa

*Risposta n. 558
23 novembre 2020*

anche nell'ipotesi di Sismabonus acquisti al 110%, **il nuovo proprietario può usufruire del "bonus mobili"**

SUPERBONUS AL 110%

*Risposta n. 327
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 n. 328
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 n. 329
10 settembre 2020*

Concetto di condominio

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

*Risposta n. 408
24 settembre 2020*

Cappotto esterno e interno

Sì 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

Sì 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%

Pluralità di interventi

RM 60/E
28 settembre 2020

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%

Demolizione e ricostruzione edificio unifamiliare

*Risposta n. 455
7 ottobre 2020*

Sì 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%

Lastrico solare esclusivo

*Risposta n. 499
27 ottobre 2020*

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

*Risposta n. 500
27 ottobre 2020*

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**

SUPERBONUS AL 110%

Accesso autonomo dell'unità sita in condominio

*Risposta n. 524
4 novembre 2020*

Ok al Superbonus per il **proprietario dell'unità immobiliare sita in un condominio e provvista di entrata indipendente a cui si accede attraverso un percorso pedonale a servizio dei condomini**. Resta fermo che l'unità deve essere anche "funzionalmente indipendente"

Collabenti F/2

*Risposta n. 326
9 settembre 2020*

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%

Sostituzione delle pareti esterne dell'immobile

Risposta n. 521
3 novembre 2020

No al Superbonus per un intervento di **sostituzione della parete verticale dell'immobile condominiale costituita da vetrate** con una parete isolante, **non** essendo queste qualificabili come «**superfici opache verticali, orizzontali e inclinate**» quanto piuttosto altri elementi costituenti l'involucro edilizio

Frazionamento immobili definizione di «impianto di riscaldamento»

Risposta n. 523
4 novembre 2020

Sì al Superbonus 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**

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

SUPERBONUS AL 110%

Cumulo Bonus facciate, determinazione SAL, cambio di destinazione d'uso

*Risposta n.538
9 novembre 2020*

È **possibile beneficiare del cd. Superbonus e del Bonus facciate** se sull'edificio sono realizzati interventi di riduzione del rischio sismico e **interventi autonomi** sulle facciate. Le spese vanno contabilizzate separatamente

La determinazione del **30% dell'intervento agevolabile** che serve per esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito **in relazione a ciascun SAL deve tener conto dell'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento** e non dell'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione

E' **possibile fruire del Super Sismabonus** anche nell'ipotesi di **interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso in abitativo** dell'immobile oggetto dei lavori, **purché nel provvedimento amministrativo che li autorizza risulti il cambio di destinazione** e sempre che l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio

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

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Marco Zandonà
Fiscalità Edilizia ANCE

Tel. 06.84567256-291
E-mail: zandonam@ance.it