

SUPERBONUS 110%

ART. 119 D.L. 34/2020 («DECRETO RILANCIO»)
DM «REQUISITI» DEL 06.08.2020
CIRC. AGENZIA ENTRATE 08.08.2020 N. 34

Normativa e prassi di riferimento



- Art. 119 D.L. 34/2020 («Decreto Rilancio»)
- Guida al Superbonus del 110% realizzata dall'Agenzia delle Entrate
- Decreto Asseverazioni del 3 agosto 2020
- Decreto Requisiti minimi Ecobonus del 6 agosto 2020
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 24/E
- Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 283847 per cessione del credito o sconto in fattura

Inquadramento dell'agevolazione



- Il bonus consiste in una **detrazione fiscale** pari al **110%** delle spese sostenute dal **1° luglio 2020** al **31 dicembre 2021**, per specifici interventi in ambito di **efficienza energetica (Ecobonus)** e di **interventi antisismici (Sismabonus)**.
- La detrazione può essere:
 - fruita **direttamente** dal soggetto in **5 quote annuali** di pari importo;
 - **ceduta** agli stessi fornitori o a intermediari finanziari;
 - trasformata in uno **sconto sul corrispettivo**.

Lavori agevolati principali o «trainanti»



- interventi di isolamento termico sugli involucri
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti
- interventi antisismici

Lavori agevolati secondari o «traina



Se eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui sopra («trainanti») la detrazione 110 si estende anche a:

- interventi di efficientamento energetico
- installazione di impianti solari fotovoltaici
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

Si può prescindere dall'intervento trainante nel caso di immobile «vincolato» ai sensi del DLgs. 22.1.2004 n. 42 o se gli interventi principali sono vietati dai regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali

Avanzamento di due classi energetiche



Per poter fruire del super-bonus al 110%, gli interventi di riqualificazione energetica (sia quelli “trainanti” che quelli “trainati”) devono consentire nel loro complesso di far conseguire un miglioramento di **almeno due classi energetiche** dell’edificio.

Nel caso interventi effettuati su unità immobiliari “indipendenti e autonome” site in edifici plurifamiliari, il miglioramento di classe energetica richiesto può essere riferito alla singola unità immobiliare invece che all’intero edificio.

Se l’immobile è già nella penultima classe più elevate (A3), basta il passaggio alla classe A4.

A tale fine è sempre obbligatoria la produzione dell’APE ante e post intervento invece che soltanto post intervento.



Chi può usufruire dell'agevolazione



Il “superbonus al 110%” si applica solo agli interventi agevolati effettuati dai seguenti soggetti (co. 9 dell’art. 119 del DL 34/2020):

- **condomìni;**
- **persone fisiche**, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- **Istituti Autonomi Case Popolari (IACP)**, comunque denominati, nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “house providing”;
- **cooperative di abitazione a proprietà indivisa;**
- **ONLUS**, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;
- **associazioni e società sportive dilettantistiche** (solo per «spogliatoi»)

Possesso o detenzione dell'immobile



La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Si tratta, in particolare, del **proprietario**, del **nudo proprietario** o del titolare di altro diritto reale di godimento (**usufrutto**, **uso**, **abitazione o superficie**), del detentore dell'immobile in base ad un contratto di **locazione**, anche finanziaria, o di **comodato**, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei **familiari** del possessore o detentore dell'immobile.

Tipologia di immobili agevolabili



Il Superbonus del 110% può essere riconosciuto solo se viene posto in essere un intervento trainante su:

- **parti comuni** di edifici residenziali in “**condominio**”;
- **edifici residenziali unifamiliari** e relative pertinenze;
- **unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti**, e con **uno o più accessi autonomi dall'esterno** site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze.

Condominio



Secondo la Circ. 24, si deve trattare di condominio secondo quanto previsto dagli artt. da 1117 a 1139 del codice civile.

Pertanto, l'agevolazione non si applica agli interventi sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario, o in comproprietà fra più soggetti (ad es. edificio suddiviso in due unità immobiliari possedute al 50% ciascuno da marito e moglie).

In tal caso si potrà soltanto, e ricorrendone i presupposti e i requisiti, ed effettuando tutti gli adempimenti previsti, fruire delle altre “tradizionali” detrazioni previsti dal D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 (ecobonus, recupero del patrimonio edilizio ecc.).

Condominio «residenziale»



Se l'edificio è “**a prevalente destinazione residenziale**”, è possibile ammettere al super-bonus al 110% tutti i proprietari e i detentori di unità immobiliari che sostengano spese per interventi agevolati sulle parti comuni dell'edificio, cioè sia i proprietari e i detentori di unità immobiliari residenziali, sia i proprietari e i detentori di unità immobiliari non residenziali.

Se l'edificio **non** è “**a prevalente destinazione residenziale**”, è possibile ammettere al super-bonus al 110% solo i proprietari e i detentori di unità immobiliari residenziali che sostengano spese per interventi agevolati sulle parti comuni dell'edificio, mentre i proprietari e i detentori di unità immobiliari non residenziali sono esclusi.

Edifici residenziali unifamiliari



Per edificio unifamiliare si intende “quello riferito ad un’unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno e destinato all’abitazione di un singolo nucleo familiare” (art. 3 co. 1 lett. i del DM “Requisiti” 6.8.2020).

L’eventuale presenza nell’edificio di altre unità immobiliari, distintamente accatastate, aventi natura e destinazione meramente pertinenziale rispetto all’unica unità immobiliare destinata ad abitazione di un singolo nucleo familiare, non modifica la natura “unifamiliare” dell’edificio.

Unità indipendenti ed autonome



Per unità immobiliari “indipendenti e autonome” site in edifici plurifamiliari si intendono unità immobiliari destinate all’abitazione di singoli nuclei familiari che presentano entrambi i seguenti requisiti :

- **indipendenza funzionale**, ossia dotazione di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso autonomo esclusivo)
- disponibilità di 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 giardino di proprietà esclusiva.

Cessione o sconto



E' possibile poter optare per lo sconto in fattura e la cessione del credito al posto della fruizione sia del superbonus 110% che per le altre detrazioni fiscali già esistenti (per il superbonus 110% è necessario il visto di conformità).

L'opzione va comunicata esclusivamente in via telematica, a partire dal 15 ottobre 2020, con il nuovo modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica" allegato al Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 283847.

Certificazioni necessarie



Elemento essenziale per poter fruire della detrazione, è l'**asseverazione** dei tecnici abilitati al rilascio delle certificazioni energetiche.

Il **visto di conformità** è richiesto soltanto nel caso in cui si intenda optare per la cessione del credito o per lo “sconto in fattura” al posto della fruizione diretta della detrazione nella dichiarazione dei redditi.

STS Network

STS Network, tramite i propri professionisti abilitati, rilascia il visto di conformità del superbonus del 110%.

Inoltre, possiamo metterti in contatto con tecnici e ditte referenziate per studi di fattibilità, gestione degli interventi relativi al superbonus 110% e relative asseverazioni.

Contattaci a info@stsnetwork.it