

SUPERBONUS 110% (LEGGE 77/2020)

NOVITÀ E QUESTIONI APERTE

Marco Zandonà
ANCE–Fiscalità Edilizia
fiscalitaedilizia@ance.it

Webinar 21 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*
- *FAQ Agenzia delle Entrate*

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. È inoltre ammessa, anche ove non previsto dal regolamento condominiale ma previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea in videoconferenza.**

ASSEVERAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI –

*l'art. 49 del DPR n. 380/2001 stabilisce che non è possibile beneficiare di agevolazioni fiscali in presenza di interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso o sulla base di un titolo successivamente annullato, ove la difformità riguardi violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte. **Il DL Agosto precisa che le asseverazioni dei tecnici sullo stato legittimo degli immobili plurifamiliari e i relativi accertamenti dello sportello unico, sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati. L'asseverazione riguarda l'involucro esterno degli edifici***

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

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**



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 fruitive 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
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%



FAQ AdE

**A/1 ok a lavori
condominali**



Questioni risolte

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».

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



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



FAQ

Interventi da ECO «trainati» su più di due unità

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. 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 (o il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante APE)

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

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Marco Zandonà
Fiscalità Edilizia ANCE

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