



OGGETTO: Il super bonus del 110% e la cessione delle detrazioni.

Il super bonus del 110% in edilizia

Uno degli interventi di maggior rilievo del “Decreto Rilancio” in corso di conversione in legge, riguarda l'introduzione di una detrazione del 110% per interventi di efficienza energetica e antisismici, disciplinato dall'art. 119.

Il super bonus del 110% può essere fruito per le **spese di efficientamento energetico e antisismiche sostenute sugli immobili nel periodo compreso fra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021** con il meccanismo della detrazione fiscale o del credito d'imposta, comunque utilizzabile in 5 anni.

La norma è piuttosto complessa e ancora priva di istruzioni ufficiali. Occorre inoltre attendere che venga convertita in legge, siano emanati i decreti attuativi e le regolamentazioni degli enti competenti in merito ad APE ed ENEA.

Stante il particolare interesse, anticipiamo comunque alcune informazioni e precisazioni sull'agevolazione.

L'agevolazione è riservata agli interventi eseguiti:

1. dai condomini;
2. dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa e professionale, sulle singole unità immobiliari monofamiliari;
3. dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati e dagli enti aventi le stesse finalità sociali;
4. dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Il super bonus **non spetta per i lavori di efficientamento energetico eseguiti su unità monofamiliari non utilizzate come abitazioni principali.**

Non sembrano invece poste limitazioni alla fruizione del superbonus per le imprese e gli esercenti arti e professioni con riferimento ai lavori eseguiti dai condomini.

Il super bonus spetta a condizione che venga eseguito uno dei seguenti interventi:

1. interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;
2. interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la

fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione;

3. interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione.

Ogni tipologia di lavori per i quali è fruibile il superbonus è **soggetta ad un limite di spesa**:

- 60.000 euro per il cappotto termico;
- 30.000 euro per gli impianti di climatizzazione.

In caso di intervento condominiale il limite di spesa è moltiplicato per il numero di unità immobiliari costituenti il condominio

Se eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi primari il bonus del 110% è esteso a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico quali la sostituzione degli infissi, l'installazione di schermature solari o l'installazione di sistemi di domotica.

Per poter fruire del bonus del 110% l'intervento primario, anche congiuntamente ad interventi secondari e all'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e dei relativi di sistemi di accumulo, deve consentire il miglioramento di **almeno due classi energetiche** dell'edificio, ovvero, se non possibile, **il conseguimento della classe energetica più alta**.

L'efficientamento energetico dovrà essere dimostrato mediante l'attestato di prestazione energetica (APE), ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

L'incremento del bonus fiscale al 110% è fruibile anche in relazione agli **interventi antisismici**, previsti dai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del D.L. n. 63/2013, **eseguiti fra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021**.

L'agevolazione è generalizzata e vale in caso di esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica a prescindere dalla zona sismica di ubicazione dell'immobile e dalla classe di rischio conseguita a fine lavori.

Il superbonus di 110% è esteso **anche all'installazione di impianti fotovoltaici** collegati alla rete elettrica e ai relativi sistemi di accumulo con contratti cosiddetti di scambio sul posto con un limite di spesa complessivo di 48.000 euro.

La cessione delle detrazioni

Il "Decreto Rilancio" prevede un'ulteriore agevolazione di rilevante importanza. Le detrazioni fiscali per il recupero edilizio eseguite e pagate negli anni 2020 e 2021 possono essere sostituite alternativamente:

- **da un contribuuto, anticipato dal fornitore** che ha effettuato gli interventi nella forma dello sconto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto;
- **dalla trasformazione** del corrispondente importo **in credito d'imposta**.

In entrambi i casi il bonus edilizio perde la qualifica di detrazione di imposta per assumere quella di credito d'imposta che potrà essere ceduto, e questo costituisce uno degli aspetti più interessanti della nuova norma, ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

La trasformazione in credito d'imposta della detrazione consente maggiori opzioni di recupero del bonus.

Il contribuente beneficiario potrà utilizzare parte di questo per **compensare altri pagamenti con F24 quali contributi, imposte sostitutive, IMU, TARI**.

Non muta invece la ripartizione temporale connessa con la fruizione dei bonus per interventi edilizi che, salvo il caso specifico del super bonus del 110%, restano di 10 anni con impossibilità di recuperare eventuali eccedenze in anni successivi.

Come già anticipato, la rilevante agevolazione contenuta nella norma riguarda la possibilità di cedere il credito a terzi, sia da parte del contribuente sia, eventualmente, da parte dell'impresa fornitrice che ha praticato lo sconto sul corrispettivo.

L'esercizio dell'opzione per la trasformazione in credito d'imposta e per la sua cessione a terzi avverrà esclusivamente in via telematica secondo modalità che saranno definite con un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate che avrebbe dovuto essere emanato entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto.

Le spese per le quali il bonus edilizio può essere trasformato in credito d'imposta sono:

- manutenzioni ordinarie e straordinarie, ristrutturazioni e restauri su parti comuni di edifici residenziali;
- manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni e restauri su singole unità immobiliari a destinazione residenziale;
- interventi di efficientamento energetico;
- adozione di misure antisismiche;
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti;
- installazione di impianti fotovoltaici;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Al momento **restano escluse dall'opzione per la trasformazione in credito d'imposta:**

- le spese relative all'acquisto del box pertinenziale;
- le spese finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- le spese relative all'adozione di misure antintrusione;
- le spese relative alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico.

A nostro parere, il rischio principale al momento è quello di riuscire ad operare una corretta pre-valorazione tecnica dell'operazione.

L'idea di farsi ristrutturare l'immobile "gratuitamente" rischia di condizionare le scelte dei contribuenti, senza considerare gli alti rischi che correrebbero rivolgendosi ad imprese non affidabili.

ATTENZIONE: Vogliamo fin da ora evidenziare:

- che le operazioni e i lavori dovranno essere svolti secondo criteri molto rigidi, pena il decadimento della detrazione in caso di controlli e il recupero con sanzioni ed interessi del credito indebitamente fruito;
- che la responsabilità nei confronti dell'Erario è principalmente in capo al contribuente titolare dell'immobile;
- che la cessione del credito non sarà gratuita.

L'art.121 del decreto "Rilancio" prevede che nei confronti dei soggetti che sostengono le spese per gli interventi e che optano per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, qualora sia accertata la mancanza di requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia Entrate provvede al **recupero del bonus con applicazione degli interessi pari al 4% annuo**, ex art. 20 del D.P.R. n. 602/1973, **oltre alle sanzioni pari al 30% di ogni importo non versato**, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 471/1997.

I rischi sono quindi particolarmente elevati ed è importante rivolgersi sempre ad un consulente di fiducia: lasciare tutta la gestione dell'intervento all'impresa esecutrice dell'opera e cessionaria del credito potrebbe infatti nascondere pericoli imprevisti per il cliente.

Seguiremo con particolare attenzione l'evolversi della materia e restiamo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cordiali saluti.

Studio Denti & Associati