

Analisi e commenti

## Il "Rilancio" post conversione - 1 Superbonus anche per seconde case

23 Luglio 2020

Le persone fisiche, oltre che per gli interventi sulle parti comuni, potranno fruire della detrazione potenziata al massimo su due unità immobiliari. Tra i beneficiari, anche gli enti del Terzo settore



La **legge 17 luglio 2020, n. 77**, di conversione del DI n. 34 (decreto "Rilancio"), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 180 del 18 luglio - Supplemento ordinario n. 25, ha apportato diverse modifiche sostanziali alla disciplina della super detrazione del 110%, introdotta per migliorare le prestazioni energetiche e sismiche del patrimonio edilizio esistente e per contribuire al rilancio del settore edile

(articolo 119). In particolare: l'ecobonus potenziato è stato esteso alle seconde case, con possibilità, per ogni contribuente, di fruirne al massimo su due immobili; sono variati i tetti di spesa agevolabile, ora agganciati al numero delle unità che compongono l'edificio; l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio risulta ampliato, essendovi state ricomprese Onlus, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale nonché associazioni e società sportive dilettantistiche; sono stati esclusi dalla detrazione gli immobili classificati nelle categorie catastali di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9); per quelli vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, la riqualificazione energetica è "premiata" anche in assenza di interventi "trainanti"; finestra temporale più ampia di sei mesi, fino al 30 giugno 2022, per gli istituti autonomi case popolari; ammessi al superbonus anche gli interventi di **demolizione e ricostruzione e la realizzazione di** sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.

## **Soggetti beneficiari**

Possono fruire del superbonus nella misura del 110%:

- i condomini
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni (**al massimo su due unità immobiliari**, oltre agli interventi sulle parti comuni), che possiedono o detengono l'immobile al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente l'avvio (proprietario, nudo proprietario, titolare di altro diritto reale di godimento - usufrutto, uso, abitazione o superficie -, titolare di contratto di locazione o di comodato regolarmente registrato, familiari del possessore o detentore dell'immobile)
- gli istituti autonomi case popolari comunque denominati e gli enti con le stesse finalità sociali in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione europea in materia di *in house providing*, per interventi su immobili adibiti a edilizia residenziale pubblica, di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi su immobili assegnati ai propri soci
- gli enti del Terzo settore, ossia le Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionale, regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano
- le associazioni e le società sportive dilettantistiche, esclusivamente per i lavori su immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

## **Interventi agevolabili**

La detrazione potenziata al 110% riguarda le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 in riferimento a specifici interventi di efficienza energetica e all'adozione di misure antisismiche sugli edifici, nonché quelle per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Sono escluse dall'agevolazione le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

## **Riqualificazione energetica**

Relativamente alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 (per IACP ed enti assimilati, fino al 30 giugno 2022), la detrazione Irpef/Ires per lavori di efficienza energetica,

ordinariamente prevista al 65 o 50% (**articolo 14**, DI 63/2013), spetta nella misura potenziata al 110% per gli interventi indicati ai punti che seguono. A tal fine, devono risultare rispettati i requisiti minimi di prestazione energetica fissati con decreto interministeriale e assicurato il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se impossibile, il conseguimento della classe energetica più alta, circostanza da dimostrare tramite attestato di prestazione energetica ante e post intervento (**articolo 6**, Dlgs 192/2005), rilasciato da un tecnico abilitato nella forma di dichiarazione asseverata:

Esclusivamente nelle aree non metanizzate nei comuni non interessati da procedure di infrazione sulla qualità dell'aria, è agevolata anche la sostituzione con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle (**Dm 7 novembre 2017**), mentre nei comuni montani non interessati da procedure di infrazione va bene anche l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

La detrazione, che spetta anche per i costi di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito, va calcolata su un tetto di spesa non superiore a **30mila euro**.

- **isolamento termico delle superfici opache** verticali, orizzontali e inclinate riguardanti l'involucro dell'edificio per oltre il 25% della superficie disperdente lorda. Il bonus per il "cappotto termico" va calcolato su un importo massimo di spesa non superiore a:
  - **50mila euro** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno ("villette a schiera")
  - **40mila euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se non sono più di otto
  - **30mila euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se sono più di otto.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi previsti dal **Dm 11 ottobre 2017**

- **sostituzione, nell'ambito di lavori sulle parti comuni degli edifici in condominio, 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 di prodotto (**regolamento Ue n. 811/2013**)
- a pompa di calore, compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo
- di microcogenerazione
- a collettori solari.

Esclusivamente nei comuni montani non interessati da procedure di infrazione sulla qualità dell'aria per mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto, è agevolato anche l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente (**articolo 2**, comma 2, lettera tt), Dlgs 102/2014).

La detrazione, che spetta anche per i costi di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito, va calcolata su un tetto di spesa non superiore a:

- **20mila euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se non sono più di otto
- **15mila euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se sono più di otto.

• **sostituzione, in edifici unifamiliari o "villette a schiera", degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria:

- a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto
- a pompa di calore, compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo
- di microcogenerazione
- a collettori solari.

Esclusivamente nelle aree non metanizzate nei comuni non interessati da procedure di

infrazione sulla qualità dell'aria, è agevolata anche la sostituzione con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle (**Dm 7 novembre 2017**), mentre nei comuni montani non interessati da procedure di infrazione va bene anche l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

La detrazione, che spetta anche per i costi di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito, va calcolata su un tetto di spesa non superiore a **30mila euro**.

Se rispettosi dei requisiti minimi di prestazione energetica, sono ammessi al superbonus anche gli interventi eseguiti attraverso la **demolizione e ricostruzione** dell'edificio.

Inoltre, la detrazione del 110% si estende - nei limiti di spesa previsti specificamente per ciascun tipo di intervento - a tutte le **altre opere di efficienza energetica** ammesse all'ecobonus tradizionale (come l'acquisto e posa in opera di schermature solari nonché di finestre comprensive di infissi), se le stesse sono realizzate insieme ad almeno uno dei lavori "trainanti" indicati in precedenza (si prescinde dalla compresenza di interventi trainanti in caso di **edifici vincolati** ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio - **Dlgs 42/2004** - ovvero quando quei lavori sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali).

### ***Interventi antisismici***

Per quanto riguarda gli interventi antisismici, sono ammesse alla detrazione del 110% le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, comprese quelle di classificazione e verifica sismica degli immobili, per interventi di **messa in sicurezza statica** degli edifici (ordinariamente agevolate con la detrazione del 50%) o di **riduzione del rischio sismico** con passaggio a una classe inferiore (fino a oggi, con bonus del 70% per le case singole e del 75% per i condomini) o a due classi (80% per le case singole, 85% per i condomini), con procedure autorizzatorie iniziate dopo il 1° gennaio 2017. Deve trattarsi di edifici adibiti ad abitazione e/o ad attività produttive, situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (**Opcm 20 marzo 2003**).

Agevolazione al 110% anche in caso di "**sismabonus acquisti**", cioè quando, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, si comprano unità immobiliari che sono state realizzate, in quelle stesse zone 1, 2 e 3, da imprese di costruzione e ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al preesistente (sempreché le norme urbanistiche lo consentano).

Si tratta, in buona sostanza, di tutti gli interventi previsti dalla disciplina del sismabonus ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'**articolo 16** del DI 63/2013.

Qualora l'avente diritto al superbonus opti, in luogo della fruizione della detrazione, per la cessione del corrispondente credito a un'impresa di assicurazione e, contestualmente, stipuli una **polizza**

**contro il rischio di eventi calamitosi** per immobili abitativi, i relativi premi saranno detraibili nella misura del **90%**, anziché dell'ordinario 19% (**articolo 15**, comma 1, lettera *f-bis*), Tuir).

Il superbonus, infine, spetta pure per la realizzazione di **sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici**, se eseguita congiuntamente a uno degli interventi ammessi alla detrazione del 110%.

### ***Impianti solari fotovoltaici***

Detrazione del 110% anche per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici, a condizione che avvenga insieme a uno degli interventi trainanti di riqualificazione energetica o di miglioramento sismico. Il tetto di spesa agevolabile è fissato a **48mila euro**, con l'ulteriore limite di **2.400 euro** per ogni kW di potenza nominale, ridotto a **1.600 euro** in caso di interventi di "ristrutturazione edilizia", di "nuova costruzione" o di "ristrutturazione urbanistica" (**articolo 3**, comma 1, lettere d), e) ed f), Dpr 380/2001). Fruisce del bonus pure l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nello stesso limite complessivo di spesa e in quello di **1.000 euro** per ogni kWh di capacità di accumulo.

La detrazione per gli impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, che non è cumulabile con altri incentivi o forme di agevolazione previste dalla normativa europea, nazionale e regionale (compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto), è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (Gse) dell'energia non autoconsumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo.

### ***Ricarica di veicoli elettrici***

L'ultima tipologia di interventi ammessi al superbonus del 110% è l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, sempreché sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di riqualificazione energetica agevolati, ossia la realizzazione del cappotto termico o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

### **Modalità di fruizione dell'agevolazione**

Il superbonus del 110% deve essere ripartito, tra gli aventi diritto, in **cinque quote annuali** di pari importo. È previsto che, in luogo dell'utilizzo della detrazione in sede di dichiarazione dei redditi, il contribuente possa optare per una delle due seguenti soluzioni alternative (articolo 121, Dl 34/2020):

- sotto forma di **sconto in fattura** fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati, il quale, poi, lo recupera come credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, utilizzabile in compensazione tramite F24 e con facoltà di cessione a soggetti terzi, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
- tramite **cessione del credito d'imposta**, di importo pari alla detrazione spettante, a soggetti terzi, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.

L'opzione può essere esercitata in relazione a **ogni stato di avanzamento dei lavori**, che, comunque, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo (ogni Sal deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento).

Il **credito d'imposta**, per il quale non si applica la disposizione che vieta di compensare i crediti erariali in presenza di debiti iscritti a ruolo per imposte e accessori di ammontare superiore a 1.500 euro (**articolo 31**, comma 1, DI 78/2010), va usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione; la parte non utilizzata in un anno non può essere goduta negli anni successivi né può essere richiesta a rimborso.

Per esercitare l'opzione, il contribuente deve acquisire il **visto di conformità** dei dati attestanti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Va rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni, ossia gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali, dei consulenti del lavoro o nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle Camere di commercio nonché i responsabili dei Centri di assistenza fiscale. Tali soggetti devono anche verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni - indicate ai punti elenco successivi - che certificano il rispetto dei requisiti tecnici necessari e la congruità delle spese sostenute (i costi per il rilascio di questi documenti, come quelli per il visto di conformità e l'attestato di prestazione energetica, rientrano tra le spese ammesse alla detrazione). L'opzione deve essere comunicata in via telematica, anche tramite gli intermediari abilitati alla trasmissione delle dichiarazioni, seguendo le modalità che saranno dettate da un provvedimento attuativo delle Entrate entro trenta giorni dal 19 luglio, data di entrata in vigore della legge 77/2020.

Sia che si fruisca della detrazione sia che si opti per lo sconto in fattura o la cessione del credito, occorre:

- per gli interventi di riqualificazione energetica, che i tecnici abilitati asseverino il **rispetto dei requisiti** e attestino la **congruità delle spese** sostenute. Una copia dell'asseverazione va trasmessa per via telematica all'Enea, secondo le modalità stabilite con decreto attuativo del Mise entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 34/2020
- per gli interventi antisismici, che i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi ordini o collegi, asseverino l'**efficacia degli interventi** rispetto alla riduzione del rischio sismico e attestino la **congruità delle spese** sostenute.

Nei confronti di chi rilascia attestazioni o asseverazioni infedeli, è prevista una sanzione pecuniaria **da 2mila a 15mila euro** per ciascuna di esse; inoltre, se il fatto costituisce reato, resta in ogni caso ferma l'applicazione delle sanzioni penali (reclusione fino a due anni). La non veridicità delle dichiarazioni comporta la decadenza dal beneficio.

I soggetti responsabili delle attestazioni e asseverazioni, per garantire il risarcimento degli eventuali danni provocati, devono stipulare una **polizza assicurativa**, con massimale adeguato al numero dei documenti rilasciati e agli importi degli interventi che ne sono oggetto, comunque non inferiore a 500mila euro.

***continua***

di  
**Nicola Buongrigo**

URL: <https://fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/rilancio-post-conversione-1-superbonus-anche-seconde-case>