OVERVIEW SUPERBONUS

Il *superbonus* riguarda due specifiche novità introdotte dal decreto Rilancio n. 34 del 19 maggio 2020, convertito in Legge n. 77 del 17 Luglio 2020, nell'ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, ovvero: l'innalzamento al 110% del bonus per le agevolazioni fiscali; il recupero dello stesso tramite cessione del credito d'imposta oppure lo sconto in fattura.

Rientrano in questa tipologia le spese effettuate da specifici soggetti, possessori di determinate caratteristiche, e rientrati nei così detti interventi "trainanti" e "trainati".

I soggetti beneficiari

In sintesi, il superbonus si applica agli interventi effettuati dai seguenti soggetti, quando hanno le specifiche riportate nell'approfondimento: condomini; persone fisiche, secondo la nuova legge di bilancio anche proprietari di un'immobile con massimo 4 abitazioni; Iacp; cooperative; organizzazioni di utilità sociale; associazioni sportive; da coloro che hanno edifici privi di attestazione energetica o danneggiati da eventi sismici; da coloro che effettuano interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche o che istallano pannelli fotovoltaici.

I requisiti e gli interventi ammissibili

Il Superbonus spetta, a determinate condizioni, per le spese sostenute per interventi effettuati su parti comuni di edifici, su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, situate all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari, dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022.

Non spetta, invece, per gli interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

Gli interventi rientranti nel Superbonus si suddividono in due macro aree, *interventi trainanti* e *trainati*. I secondi rientrano nella fattispecie esclusivamente quando sono effettuati congiuntamente ai primi.

Le modalità di fruizione del credito d'imposta

In merito alla modalità di fruizione, il decreto rilancio ha apportato un'importante novità, in aggiunta alla tradizionale detrazioni ripartita in 5 anni, istituendo due nuove modalità di recupero del *superbonus:* lo *sconto in fattura* e la *cessione del credito*.

Gli adempimenti richiesti

Infine, in riferimento alle due nuove modalità analizzate, il decreto Rilancio ha introdotto un ulteriore adempimento, ovvero il **"visto di conformità"**, volto ad attestare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

APPROFONDIMENTI

I soggetti beneficiari

Il Superbonus si applica agli interventi effettuati da:

- i condomìni;
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- gli Istituti autonomi case popolari (Iacp), comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing". In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica;
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa. La detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse possedute e assegnati in godimento ai propri soci;
- le Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (di cui all'articolo 10, del decreto legislativo n. 460/1997), le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge n. 266/1991 e le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano, previsti dall'articolo 7 della legge n. 383/2000;
- le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo n. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi;
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- proprietari di edifici privi di attestato di prestazione energetica (Ape) perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi (in genere, gli edifici collabenti appartenenti alla categoria catastale F2), purché, al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico sugli involucri, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A;
- coloro che attuano lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (articolo 16-bis, comma 1, lettera e, Tuir), anche qualora siano effettuati in favore di persone ultrasessantacinquenni. Questi interventi sono ammessi alla detrazione del 110% se realizzati congiuntamente a uno o più di quelli trainanti, cioè cappotto termico, sostituzione d'impianti di climatizzazione invernale, misure antisismiche;
- da coloro che attuano interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati in tutti i comuni interessati da eventi sismici avvenuti dopo il 2008 dove sia stato dichiarato lo stato d'emergenza. In tali ipotesi, i limiti delle spese sostenute fino al 30 giugno 2022

ammesse all'ecobonus e al sismabonus sono aumentati del 50% , prima, invece, la maggiorazione era prevista per i soli comuni del Centro Italia colpiti dal sisma del 2016 e quelli dell'Abruzzo colpiti dal sisma del 2009. È inoltre specificato che, nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato d'emergenza, il Superbonus per gli interventi antisismici spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione;

- da coloro che installano impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici (ad esempio il garage).

I seguenti soggetti devono detenere l'immobile, oggetto dell'intervento, secondo un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o, se antecedente, al momento del sostenimento della spesa.

I requisiti e gli interventi ammissibili

Gli ***interventi trainanti*** e le loro caratteristiche possono essere così sintetizzati:

- **interventi di isolamento termico** su almeno un quarto dell'involucro esterno dell'edificio e per un limite di: € 50.000, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti; € 40.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; € 30.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari;
- **sostituzione delle caldaie con impianti centralizzati a condensazione, a pompa di calore o ibridi** per interventi sulle parti comuni degli edifici e per un limite di spesa di: € 20.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari; € 15.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari;
- **sostituzione delle caldaie con impianti a pompa di calore o ibridi** per interventi su edifici unifamiliari, fino a un massimo di € 30.000 per unità immobiliare;
- **interventi antisismici sugli edifici** per spese fino a un massimo di € 96.000 per unità immobiliare ubicata nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3;

Gli ***interventi trainati*** e le loro caratteristiche possono essere così sintetizzati:

- **altri interventi di efficientamento energetico**, per interventi minori che già oggi beneficiano del bonus (ad es. sostituzione infissi);
- **impianti solari fotovoltaici** per installazioni connesse alla rete elettrica fino ad un ammontare complessivo massimo di € 48.000;
- **ricarica di veicoli elettrici** per istallazioni negli edifici delle necessarie infrastrutture fino ad un ammontare complessivo massimo di € 3.000 per gli interventi effettuati entro il

31/12/2020. Gli interventi effettuati dopo l'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, dovranno rispettare i nuovi limiti di spesa, nello specifico: € 2.000 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; € 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomìni che installano al massimo otto colonnine; € 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomìni che installano più di otto colonnine.

Le modalità di fruizione del credito d'imposta

In passato, il bonus fiscale poteva essere recuperato esclusivamente attraverso la dichiarazione dei redditi, detraendo il costo sostenuto in 5 anni.

Il decreto rilancio, come detto precedentemente, ha istituito due nuove modalità di recupero del *superbonus:* lo *sconto in fattura* e la *cessione del credito*.

Il primo metodo, lo *sconto in fattura*, permette al soggetto che sta effettuando l'intervento di concordare direttamente con la ditta che eseguirà i lavori uno sconto in fattura di un importo non superiore al corrispettivo pattuito.

In seguito, il fornitore potrà recuperare il contribuito anticipato sotto forma di credito d'imposta per importo pari alla detrazione spettante, oppure potrà cedere ulteriormente il credito a terzi ivi inclusi istituti di crediti e altri intermediari.

Il secondo metodo, la *cessione del credito*, consente al soggetto che ha intenzione di effettuare uno degli interventi predetti di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni, in cambio di una parte dello stesso prontamente liquidabile (al netto della commissione che sarà trattenuta dall'istituto concedente).

La cessione del credito può avvenire o a lavori ultimati o a stato di avanzamento lavori (SAL). In quest'ultimo caso l'istituto di credito anticiperà la somma richiesta e la recupererà con la successiva cessione del credito.

Chi ha riscosso il credito d'imposta può cederlo ulteriormente oppure usarlo a compensazione mediante il modello F24, ripartendolo nello stesso numero di anni secondo cui sarebbe stata utilizzata la detrazione.

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

Utilizzare una di queste due nuove modalità di riscossione del bonus fiscale permetterà al soggetto che eseguirà questo investimento di ottenere immediatamente parte del rimborso spettante senza attendere i 5 anni previsti per la detrazione.

La legge di bilancio 2021 stabilisce una nuova ripartizione del credito d'imposta ottenuto, per chi utilizzerà il classico metodo della detrazione, ovvero:

La detrazione deve essere ripartita tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021, e in quattro quote annuali di pari importo, per la parte di

spesa sostenuta nel 2022.

Per gli Istituti autonomi case popolari (Iacp) e gli altri enti aventi le medesime finalità sociali, invece, l'agevolazione è prorogata - dal precedente termine del 30 giugno 2022 - fino al 31 dicembre 2022, con ripartizione in quattro quote annuali di pari importo della parte di spesa sostenuta a partire dal 1° luglio 2022.

È previsto, inoltre, in caso di stato avanzato dei lavori, ossia almeno il 60% dell'intervento complessivo, un prolungamento della maxi detrazione per altri sei mesi. In particolare:

- per gli interventi effettuati dai condomìni per i quali al 30 giugno 2022 viene raggiunta quella percentuale, il bonus del 110% spetta anche per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022;
- per gli interventi effettuati dagli Iacp per i quali al 31 dicembre 2022 viene raggiunta quella percentuale, il bonus del 110% spetta anche per le spese sostenute fino al 30 giugno 2023.

Gli adempimenti richiesti

Il visto di conformità deve essere rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF).

Il soggetto preposto per rilasciare il visto di conformità deve verificare la presenza delle *asseverazioni* e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Le *asseverazioni* e le *attestazioni* rilasciate dai professionisti incaricati, al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento, devono dimostrare che l'intervento sia stato eseguito in conformità ai requisiti tecnici richiesti e che l'ammontare della spesa sostenuto sia congruo agli interventi agevolati.

Infine, per terminare la procedura, è necessario trasmettere in via telematica all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) una copia dell'asseverazione riferita ai lavori di efficientamento energetico.

In merito alle asseverazioni è opportuno soffermarsi sull'obbligo, che incombe in capo ai professionisti incaricati al rilascio delle stesse, di stipulare una polizza assicurativa con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a € 500 mila *(come stabilito dal comma 14 dell'art. 119 del decreto rilancio - dl 34/20).*

Legge di bilancio 2021 chiarisce che *lo stesso, obbligo assicurativo, si considera rispettato se i professionisti che rilasceranno le asseverazioni hanno già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti dall'attività professionale esercitata. A tal fine, è necessario che il contratto: non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione; preveda un massimale non inferiore a € 500 mila per il rischio di asseverazione (se necessario, va integrato dal professionista); garantisca un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti*.