

**Dr. Anton Pichler | Dr. Walter Steinmair | Dr. Helmuth Knoll**

Sparkassenstraße 18 Via Cassa di Risparmio

I-39100 Bozen | Bolzano

T 0471.306.411 | F 0471.976.462

E [info@interconsult.bz.it](mailto:info@interconsult.bz.it)

I [www.interconsult.bz.it](http://www.interconsult.bz.it)

Steuer-, MwSt.-Nr. | Cod. fisc. Part. IVA 02529080216

Circolare 40/20

Bolzano, il 11/09/2020

## Il nuovo Superbonus del 110%

### 1.1 Introduzione

Nell'ambito della trasformazione in legge del Decreto Rilancio del maggio 2020 sono state modificate alcune condizioni e modalità per l'utilizzo del nuovo Superbonus del 110%. In questa circolare desideriamo illustrarvi i punti chiave di questa nuova agevolazione fiscale.

I soggetti aventi diritto possono approfittare di una detrazione fiscale nella stessa forma dei già noti bonus del 65% per i miglioramenti dell'efficienza energetica o del 50% per la manutenzione straordinaria degli edifici residenziali. La differenza principale è la suddivisione in **5 rate costanti** e non in 10 rate come per i benefici sopra menzionati.

### 1.2 Soggetti ammessi

La detrazione fiscale si applica ai lavori di costruzione effettuati nel periodo **dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**.

I seguenti soggetti possono richiedere la detrazione del 110%:

- le persone fisiche, con la limitazione ad un massimo di due unità immobiliari e al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni;
- i condomini e gli Istituti autonomi case popolari;
- le cooperative di abitazione, le cui proprietà vengono assegnate in godimento ai soci;
- le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte al CONI, limitatamente alla ristrutturazione degli edifici adibiti a spogliatoi;
- le ONLUS e altre organizzazioni di promozione sociale.

Le persone fisiche devono possedere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, come la proprietà o altro diritto reale di godimento (usufrutto, abitazione etc.). Inoltre è possibile di detrarre i costi sostenuti per i soggetti che utilizzano l'immobile da ristrutturare mediante contratti di locazione, affitto

o comodato. Dal beneficio fiscale possono approfittare anche i familiari conviventi o un futuro acquirente che ha stipulato un contratto preliminare di compravendita registrato.

Infine, va notato che tutte le misure di ristrutturazione degli immobili delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 sono escluse dal nuovo Superbonus.

### 1.3 Interventi ammessi e limiti massimi dei costi deducibili

Per quanto riguarda gli interventi ammissibili, occorre distinguere, in linea di principio, tra interventi principali ("trainanti") e interventi aggiuntivi ("trainati"). I seguenti tipi di intervento sono considerati interventi principali:

Interventi principali	Limite massimo di costi detraibili	
a) Interventi per l'isolamento termico dell'involucro esterno orizzontale, verticale o inclinato dell'edificio, che interessano almeno il 25% della superficie lorda rivolta verso l'esterno.	Edifici unifamiliari	50.000,00 euro
	Unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari	
	Edificio composto da 2 a 8 unità immobiliari	40.000,00 euro, moltiplicato per unità immobiliari
	Edificio composto da più di 8 unità immobiliari	30.000,00 euro, moltiplicato per unità immobiliari
b) Sostituzione di impianti di riscaldamento su parti comuni con i seguenti tipi di impianti: - sistemi di riscaldamento centrale a più alta efficienza energetica, almeno di classe A, per il riscaldamento, il raffreddamento e la fornitura di acqua calda sanitaria, compresa una nuova pompa di calore; - sistemi ibridi o geotermici, anche in combinazione con sistemi fotovoltaici e con l'installazione di microgeneratori e pannelli solari; - allaccio alla rete di teleriscaldamento nei comuni di montagna - possibile in tutto l'Alto Adige.	Edificio composto da 2 a 8 unità immobiliari	20.000,00 euro, moltiplicato per unità immobiliari
	Edificio composto da più di 8 unità immobiliari	15.000,00 euro, moltiplicato per unità immobiliari

<p>c) Sostituzione degli impianti di riscaldamento di case unifamiliari o di unità funzionalmente indipendenti con i seguenti tipi di impianti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di riscaldamento centrale a più alta efficienza energetica, almeno di classe A, per il riscaldamento, il raffreddamento e la fornitura di acqua calda sanitaria, compresa una nuova pompa di calore;</li> <li>- sistemi ibridi o geotermici, anche in combinazione con impianti fotovoltaici, nonché con l'installazione di microgeneratori e pannelli solari;</li> <li>- allaccio alla rete di teleriscaldamento nei comuni di montagna - possibile in tutto l'Alto Adige;</li> <li>- caldaie a biomassa con prestazioni di emissione almeno equivalenti alla classe 5 stelle.</li> </ul>	<p>30.000,00 euro, moltiplicato per unità immobiliari</p>
---	---

Il Superbonus del 110% è inoltre fruibile per tutte le misure strutturali di protezione antisismica degli edifici, se l'edificio colpito si trova in una determinata zona a rischio. Poiché l'Alto Adige non è una zona a rischio sismico, questo punto viene menzionato solo di sfuggita.

I cosiddetti interventi aggiuntivi sono fondamentalmente quei tipi di ristrutturazioni a risparmio energetico per le quali già in passato era possibile di fruire le detrazioni fiscali del 50% o del 65%. Se gli interventi aggiuntivi vengono eseguiti insieme agli interventi principali, la percentuale della detrazione fiscale è aumentata al 110%. Se invece gli interventi principali non possono essere realizzati su immobili soggetti a regime vincolistico, gli interventi aggiuntivi nonostante danno diritto al Superbonus del 110%, se tutte le altre condizioni sono soddisfatte.

Il seguente elenco fornisce una panoramica degli interventi aggiuntivi e dei limiti massimi dei costi per le suddette detrazioni fiscali:

<b>Interventi aggiuntivi</b>	<b>Limite massimo di costi detraibili</b>
a) Sostituzione delle finestre e installazione di impianti solari o di schermature solari;	Limite massimo per i 50% o i 65%, detrazione massima ammissibile di 60.000,00 euro
b) Sostituzione della caldaia;	Limite massimo per i 50% o i 65%, detrazione massima ammissibile di 30.000,00 euro
c) Installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, a condizione che l'energia	Limite massimo di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale e non superiore a 48.000,00 euro

non autoconsumata venga ceduta in favore del GSE;	
d) Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.	Limite massimo di 3.000,00 euro

Le sopra citate misure primarie di protezione antisismica consentono di fruire anche il Superbonus del 110% per i seguenti interventi:

- Installazione di impianti fotovoltaici insieme ai relativi sistemi di accumulo;
- installazione di sistemi di monitoraggio continuo.

#### 1.4 Calendario delle misure

In linea di principio, la detrazione fiscale si applica agli interventi realizzati nel periodo **dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**. Questo lasso di tempo deve essere rispettato per gli **interventi principali** descritti al punto precedente.

Per quanto riguarda invece gli **interventi aggiuntivi**, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che questi **devono essere realizzati nel periodo compreso tra l'inizio e la fine degli interventi principali** per poter beneficiare del Superbonus del 110%.

#### 1.5 Requisiti e adempimenti per poter accedere al Superbonus

Per poter usufruire del Superbonus del 110% devono essere soddisfatte i seguenti requisiti:

Requisiti tecnici per accedere al Superbonus
a) Rispetto dei requisiti tecnici minimi previsti dal Decreto Ministeriale del 6 agosto 2020;
b) Miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio ristrutturato, ovvero deve essere raggiunta la classe energetica più elevata.

Per quanto riguarda il punto b), va notato che questo miglioramento dell'efficienza energetica deve essere certificato da un tecnico qualificato mediante un certificato di prestazione energetica (APE) nella forma di una dichiarazione asseverata prima e dopo l'intervento di ristrutturazione.

Il beneficiario è obbligato a pagare la fattura tramite bonifico bancario o postale, modalità già note per le detrazioni fiscali per i lavori di ristrutturazione. In sintesi, è necessario di indicare quanto segue:

- codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- numero di partita IVA dell'emittente della fattura;
- indicazione come causale di pagamento dell'Art. 16-bis TUIR o della Legge 296/06, in modo che la ritenuta dell'8% possa essere applicata dalla banca o dall'ufficio postale.

Tutte le fatture, ricevute e i bonifici di pagamento devono essere conservati dal beneficiario e presentati all'Amministrazione Finanziaria su richiesta. Inoltre, sono richiesti i seguenti documenti nell'ambito di un controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate:

- documentazione redatta dal tecnico, come la dichiarazione giurata di correttezza dell'intervento effettuato, nonchè tutti i documenti inviati all'ENEA;
- dichiarazione di consenso del proprietario nel caso in cui i lavori di restauro non siano stati effettuati da quest'ultimo;
- attestato dell'amministratore del condominio o tabella millesimi assieme alla delibera nel caso di lavori di ristrutturazione di parti comuni di edifici.

## 1.6 Cessione del credito o sconto in fattura

Come già spiegato inizialmente, questo beneficio è concesso in forma di detrazione fiscale. Tuttavia, se un contribuente non dispone della capienza fiscale o se il suo reddito è soggetto ad un'imposta sostitutiva, avendo optato ad esempio per il sistema forfettario, la detrazione fiscale non può essere utilizzata ed è di fatto persa.

Per questo motivo, l'Amministrazione Finanziaria aveva dato la possibilità già nel 2019, di cedere la detrazione fiscale per la ristrutturazione energetica del 65% o di ottenerla in forma di sconto in fattura. Questa opzione inizialmente non è stata più prorogata per il 2020, ma con il Decreto Rilancio è stata introdotta, nuovamente anche per il Superbonus del 110%.

Le varie forme di utilizzo del bonus sono spiegate nella tabella sottostante:

Modalità di utilizzo per il Superbonus del 110%		
In forma di detrazione fiscale nella dichiarazione dei redditi (suddivisione in 5 o 10 rate)		
Trasformazione della detrazione in credito d'imposta		
Cessione del credito d'imposta ad altri soggetti da parte del beneficiario		Sconto in fattura concesso dal fornitore
Fornitori	Istituti di credito	Successiva cessione del credito ad altri soggetti da parte del fornitore

L'opzione per la cessione del Superbonus può essere esercitata in qualsiasi fase di avanzamento dei lavori. Durante la fase di costruzione sono possibili al massimo due cessioni, per la prima deve essere completato almeno il 30% dei lavori, mentre per la seconda almeno il 60% dei lavori di ristrutturazione.

Il credito d'imposta risultante dalla cessione viene compensato mediante F24. L'importo della rata annuale compensata deve corrispondere all'importo della rata della detrazione fiscale (1/5 o 1/10).

Si precisa che, oltre agli adempimenti elencati al punto 1.5, per la cessione del credito fiscale o per la concessione dello sconto in fattura è obbligatorio un **visto di conformità** da parte di un soggetto abilitato. Detto visto attesta i requisiti per ottenere il credito fiscale.

L'esercizio di una di queste opzioni deve poi essere comunicato all'Agenzia delle Entrate in forma telematica. La data di scadenza per l'invio del modello è il **16 marzo dell'anno successivo** a quello della intervento. Nel caso del Superbonus del 110%, l'invio della comunicazione deve essere effettuato dall'emittente del visto di conformità.

## **1.7 Conclusioni sul nuovo Superbonus**

---

In sintesi, il Superbonus al 110% è un'agevolazione interessante. Tuttavia, a causa della complessità dei requisiti, è necessario fin dall'inizio che tutti i soggetti coinvolti, in particolare i tecnici, ma anche gli appaltatori o il commercialista, collaborino adeguatamente per chiarire tutti gli obblighi e le condizioni. Inoltre è molto importante una precisa pianificazione temporale e preparazione dell'intervento, in modo che certi adempimenti, come il certificato energetico di cui sopra, possano essere rilasciati in tempo prima dell'inizio della ristrutturazione. Infine, soprattutto la cessione del credito d'imposta o la concessione dello sconto in fattura di cui al punto 1.6 richiede una moltitudine di obblighi e di notifiche, la cui complessità non va sottovalutata.

Distinti saluti

Interconsult – Pichler Steinmair Knoll  
Dr. Anton Pichler | Dr. Walter Steinmair | Dr. Helmuth Knoll

  