

CIRCOLARE 29 DEL 27 LUGLIO 2020

PRIMI CHIARIMENTI SULL'ECOBONUS 110%

Rif. normativi **Artt. 119 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (decreto "Rilancio")**
e di prassi: **Ns. Circ. Straordinarie del 20 e 21 maggio 2020**

In sintesi

*Con la conversione in legge del Decreto Rilancio, l'**ecobonus del 110%** assume, finalmente, i suoi connotati definitivi e risulta valido per gli **interventi effettuati dal 01 luglio 2020 al 31 dicembre 2021**.*

*È fondamentale, in primo luogo, circoscrivere esattamente le **tipologie di interventi** che possono rientrare nel super bonus e i relativi limiti di spesa.*

*Essendo stata pubblicata nella data di venerdì la guida dell'Agenzia delle Entrate (Allegata), si ricorda che si è **in attesa dei decreti ministeriali attuativi** che saranno fondamentali per delineare esattamente, anche e soprattutto dal punto di vista tecnico, i lavori agevolabili.*

*Sono **esclusi** dall'agevolazione gli immobili aventi categoria catastale A/1, A/8 e A/9.*

Ambito soggettivo

Con riferimento ai possibili beneficiari della detrazione è confermato che la stessa può essere fruita dai seguenti soggetti:

- condomini;
- persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, su unità immobiliari. Il comma 10 dell'art. 119 in esame nell'iter di conversione è stato riformulato ed ora dispone che le persone fisiche possono fruire della detrazione del 110% per gli interventi realizzati al massimo su 2 unità immobiliari, ferma restando la possibilità di fruire della detrazione per gli interventi sulle parti comuni condominiali. Rispetto alla versione ante-conversione, pertanto, non rileva più la destinazione d'uso dell'immobile oggetto dei lavori (abitazione principale o altro);
- Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché 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” per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Come sopra evidenziato, tali soggetti possono fruire della detrazione del 110% anche per le spese sostenute dall'1.1 al 30.6.2022;

- cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

In sede di conversione sono stati ricompresi tra i possibili soggetti beneficiari della detrazione in esame anche:

- ONLUS di cui all'art. 10, D.Lgs. n. 460/97, ODV iscritte nei registri di cui all'art. 6, Legge n. 266/91 e APS iscritte nel registro nazionale / regionale / provinciale di cui all'art. 7, Legge n. 383/2000;
- associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro di cui all'art. 5, comma 2, lett. c), D.Lgs. n. 242/99, limitatamente ai lavori effettuati sugli immobili adibiti a spogliatoio.

Interventi di efficienza energetica

Il primo blocco di lavori agevolabili è quello che interessa l'**efficienza energetica degli immobili**.

In particolare, rientrano tra i lavori a cui applicare la detrazione del 110%, se effettuati nel periodo compreso tra il 01 luglio 2020 e il 31 dicembre 2021:

1. gli **interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate** che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
2. gli **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 compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché,

esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente. Come riportato nelle note esplicative del Senato, in fase di conversione in Legge del D.L., si ricorda che per **teleriscaldamento e teleraffreddamento** efficienti è da intendersi un sistema di teleriscaldamento o teleraffreddamento che usa, in alternativa, almeno (art. 2, comma 2, lett. tt, D.Lgs. n. 102/2014)

1. il 50% di energia derivante da fonti rinnovabili;
 2. il 50% di calore di scarto;
 3. il 75% di calore cogenerato;
 4. il 50% di una combinazione delle precedenti.
3. gli **interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno **per la sostituzione 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, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microgenerazione a collettori solari. Per il corretto calcolo della detrazione occorre tener conto dei **limiti di spesa che variano in base alla tipologia di intervento**.

In particolare:

1. per gli interventi di cui alla **lettera a)** le spese sono ammesse entro questi limiti:
 1. 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
 2. 40.000 euro moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
 3. 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari
2. per gli interventi di cui alla **lettera b)**, invece, si applicano i seguenti limiti di spesa:
 1. 20.000 euro moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;
 2. 15.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari
3. infine, per quel che concerne gli interventi di cui alla **lettera c)** la spesa massima è di

30.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio (anche su spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito).

Attrazione all'ecobonus degli altri interventi mirati all'efficienza energetica

Un particolare aspetto da tenere in debita considerazione è relativo all'**estensione delle spese detraibili con il superbonus**.

Testualmente, il comma 2 dell'art. 119 in esame stabilisce che "l'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente, a condizione che siano eseguiti **congiuntamente** ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1".

La menzionata norma prevede come unica condizione che "siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1", sopra elencati (lett. a-b-c).

Da un'interpretazione letterale della norma, quindi, si desume che l'esecuzione di **uno qualsiasi** degli interventi "trainanti" determina la fruizione della detrazione nella misura del 110% anche a tutti gli altri interventi di riqualificazione energetica, siano essi effettuati sulle parti comuni o sulle singole unità immobiliari.

Gli interventi di riqualificazione energetica disciplinati dall'art. 14 del DL 63/2013, infatti, sono tutti quelli che, in generale, consentono di beneficiare dell'ecobonus.

Miglioramento classe energetica

Affinché la detrazione possa essere applicata occorre il rispetto di determinati **requisiti tecnici** che saranno oggetto di un prossimo, nonché si spera, imminente decreto ministeriale. Resta comunque fermo che gli interventi, nel loro complesso, **devono assicurare**, anche congiuntamente ad altri interventi agevolabili (nello specifico, impianti solari fotovoltaici), **il miglioramento di almeno due classi energetiche** dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, **ovvero se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta**, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica-A.P.E. prima e dopo l'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Inoltre, la norma chiarisce che, nel rispetto dei prescritti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti sopra stabiliti, **anche** gli interventi di **demolizione e ricostruzione**.

Sismabonus

Il secondo gruppo di interventi ammessi al superbonus è costituito dai **lavori di contenimento e prevenzione del rischio sismico**, il c.d. "sismabonus" di cui all'art. 16 del D.L. n. 63/2013.

La norma, nello specifico, ammette alla **detrazione del 110%**, se effettuati nel periodo compreso tra il 01 luglio 2020 e il 31 dicembre 2021:

- gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'**esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali**, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione (art. 16, comma 1-bis);
- gli **interventi con una riduzione del rischio sismico** che determina il **passaggio ad una classe di rischio inferiore** (vecchia detrazione del 70%) **o due classi di rischi** (vecchia detrazione dell'80%) (art. 16, comma 1-quater);
- gli **interventi realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, con passaggio ad una classe di rischio inferiore** (vecchia detrazione del 75%) **o due classi di rischi** (vecchia detrazione dell'85%) per un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio (art. 16, comma 1-quinquies);
- gli interventi di cui ai punti precedenti fruibili dagli **Istituti autonomi per le case popolari**, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti (art. 16, comma 1-septies);
- gli interventi volti alla realizzazione di **sistemi di monitoraggio strutturale** continuo a fini antisismici.

È confermata l'impossibilità di fruire della super agevolazione per gli edifici ubicati in zona sismica 4 di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo

La detrazione del 110% si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per l'**installazione**, se effettuata nel periodo compreso tra il 01 luglio 2020 e il 31 dicembre 2021:

- di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese **non superiore a euro 48.000** e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;
- contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati nel **limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh** di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

Questo tipo di interventi non godono di una agevolazione autonoma in quanto, affinché possa essere applicato il super bonus del 110%, **è richiesto che l'installazione dei suddetti impianti avvenga congiuntamente ad uno degli interventi di ecobonus o sismabonus** di cui si è detto sopra. Pertanto, si tratta di installazioni effettuate all'interno di lavori di più ampia portata. Inoltre, la super detrazione spetta anche per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi.

Sono previsti anche **ulteriori limiti** e precisamente:

- non è possibile cumularla con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura;
- è richiesta la cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito ovvero (novità introdotta con l'emendamento) non condivisa per l'autoconsumo e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale.

Se si tratta di interventi di «ristrutturazione edilizia», «nuova costruzione» o «ristrutturazione urbanistica» (art. 3, lett. d, e, f, D.P.R. n. 380/2001) **il limite di spesa** per gli impianti fotovoltaici è **ridotto** ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

Guida dell'Agenzia delle Entrate

È stata pubblicata il 24 luglio 2020 dall'Agenzia delle Entrate la guida sul Superbonus edilizio del 110%, l'agevolazione introdotta dal dall'art. 119 del decreto "Rilancio" (D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni in legge 17 luglio 2020, n. 77), con una prima illustrazione informativa e le istruzioni utili per ottenere la detrazione del 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per gli interventi che aumentano l'efficienza energetica degli edifici e per quelli antisismici.

Nella guida si ricorda che l'agevolazione spetta:

- alle persone fisiche che possiedono o detengono l'immobile (proprietari, nudi proprietari, usufruttuari, affittuari e loro familiari), ai condomini, agli Istituti autonomi case popolari (IACP), alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, alle Onlus e alle associazioni e società sportive dilettantistiche registrate, per i soli lavori dedicati agli spogliatoi, ai soggetti Ires (e, in generale i titolari di reddito d'impresa o professionale) limitatamente alle spese per interventi "trainanti", effettuati sulle parti comuni di edifici;
- per gli interventi volti a incrementare l'efficienza energetica degli edifici e le misure antisismiche (spese "trainanti");
- per altri interventi, quali l'installazione di impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica sugli edifici e l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ("trainati") ad almeno un intervento trainante;
- con riferimento alle spese documentate e sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi effettuati su parti comuni di edifici condominiali, unità immobiliari indipendenti e su singole unità immobiliari (fino ad un massimo di due). Non può essere fruito, invece, per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli);
- per gli interventi di demolizione e ristrutturazione a parità di volumetria.

La guida fornisce inoltre indicazioni sulla cessione della detrazione spettante o la richiesta al fornitore uno sconto immediato in fattura per alcune tipologie di spese sostenute nel 2020 e 2021, secondo quanto previsto dall'art. 121 del D.L. n. 34/2020, quali gli interventi di ristrutturazione edilizia, efficienza energetica, misure antisismiche, il recupero o restauro delle facciate, l'installazione di impianti solari fotovoltaici e colonnine per la ricarica dei veicoli. È altresì prevista la possibilità di cessioni successive da parte del cessionari.

L'attestazione di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati - ha

precisato l'Agenzia delle Entrate - deve essere acquisita anche nel caso di utilizzo diretto del superbonus da parte del contribuente, indipendentemente dall'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione della detrazione.

Per avere la conferma e/o il chiarimento di ogni aspetto sopra esposto, si dovrà attendere il decreto ministeriale attuativo, da emanarsi nei prossimi giorni.