IL SUPERBONUS

condizioni per la detrazione e per la cessione del credito

Argomenti trattati

- sismabonus ed ecobonus «tradizionali»
- requisiti di applicazione del superbonus attraverso la normativa e la prassi di riferimento
- casi particolari: analisi delle risposte pubblicate
- cessione del credito e sconto in fattura
- esercitazione pratica

Sismabonus (art. 16, DL. 63/2013)

- Commi 1-bis e 1-ter: detrazione del 50% per interventi di cui alla lett. i) dell'art. 16 bis del TUIR in zone sismiche 1, 2 e 3
- 1-quater e 1-quinquies: maggiori detrazioni in caso di riduzione di rischio sismico di 1 o 2 classi (70% e 80% su singoli edifici, 75% e 85% su parti comuni condominiali)
- 1-septies: acquisto case antisismiche demolite e ricostruite, anche con variazione volumetrica

Ecobonus (art. 14 D.L. n. 63/2013)

- detrazione del 65% per alcuni degli interventi di cui alla L. 296/2006;
- detrazione del 50% per altri interventi, come gli infissi e la sostituzione di impianti di riscaldamento
- interventi congiunti ecosismabonus su condominio (2-quater.1)
- presupposto è l'esistenza di impianti di riscaldamento esistenti

IL SUPERBONUS
(detrazione e cessione del credito)

- D.L. 34 del 2020

  art 119

  art. 121

Prassi

- circolare 24 del 2020
- circolare 30 del 2020
- risoluzione 60 del 2020
- circolare 7 del 2021
- circolare 16 del 2021
- circolare 19 del 2022

Superbonus: Art. 119 D.L. 34 del 2020: detrazione del 110%

- Commi 1 e 2: interventi di riqualificazione energetica trainanti e trainati (eseguiti congiuntamente, circ. 24/2020 e risoluzione 60/2020)
- Comma 3-requisiti: miglioramento di due classi energetiche; anche demolizione e ricostruzione di cui alla lett. d)
- comma 4: tutti gli interventi del sismabonus dell'art. 16 del D.L. n. 63 del 2013, da commi 1-bis a 1-septies
- Soggetti legittimati: commi 9 e 10

Interventi agevolabili

- Trainanti
- ✓ riqualificazione energetica
- ○ Cappotto termico
- ○ sostituzione impianto riscaldamento centralizzato
- ○ Sostituzione impianto riscaldamento negli edifici indipendenti
- ✓ Antisismici

- Trainati
- ✓ tutti gli interventi di riqualificazione energetica
- ✓ Barriere architettoniche
- ✓ Pannelli fotovoltaici
- ✓ Colonnine ricarica elettrica

Requisiti soggettivi (art. 119, comma 9)

- Condomìni e persone fisiche su edifici composti fino a 4 unità appartenenti allo stesso proprietario
- Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa
- IACP (istituti autonomi case popolari)
- Cooperative a proprietà indivise, per interventi effettuati dagli assegnatari
- ONLUS
- ASD

Eccezioni ai requisiti soggettivi (comma 10 dell'art. 119)

- riqualificazione energetica da parte di persone fisiche: massimo 2 unità immobiliari
- limite che non sussiste per gli interventi su parti comuni né per interventi antisismici
- esercenti attività di impresa: agevolazione ammessa per interventi condominiali (circolare 24/2020, pag. 8)

Requisiti oggettivi

- su parti comuni del "*condominio*" (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e pertinenze (sia trainanti, sia trainati)
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari (sia trainanti, sia trainati)
- su singole unità immobiliari residenziali in condominio (solo trainati).

Modifiche apportate dalla **legge di bilancio 2021**

- agevolazione estesa alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 (31 dicembre per condomini e IACP, comma 1)
- intero edificio (fino a 4 unità) posseduto da unico proprietario (comma 9)
- autonomia funzionale dell'edificio (comma 1-bis): 3 utenze esclusive
- barriere architettoniche tra gli interventi trainati (comma 2)

Modifiche apportate dalla legge di bilancio 2022

- proroghe (comma 28), attraverso il nuovo comma 8-bis dell'art. 119:

1. per condomini e persone fisiche di cui al comma 9, lett. a), agevolazione nella misura del 110% fino al 2023, 70% per il 2024 e 65% per il 2025
2. per persone fisiche di cui alla lett. b) del comma 9, agevolazione per tutto il 2022 se entro il 30 giugno* (30 settembre) SAL almeno del 30% (risp 791/2021 e 53/2022))
3. per IACP e cooperative di cui alle lettere c) e d) del comma 9, agevolazione per tutto il 2023 se SAL del 60% entro il 30 giugno 2023.
4. agevolazione nella stessa misura anche per interventi trainati

Modifiche apportate dalla legge di bilancio 2022

- barriere architettoniche (art. 119-ter)
- visto di conformità e asseverazione di congruità anche per fruizione in dichiarazione (commi 11 e 13 dell'art. 119), tranne che nel caso di 730 precompilato o tramite sostituto.
- per i bonus diversi dal superbonus, adempimenti in caso di cessione o sconto, tranne che per interventi in edilizia libera o di importo inferiore a 10 mila euro (valore calcolato sul complesso dei lavori agevolabili, come da titolo edilizio, circolare 19 del 2022) – adempimenti sempre necessari per bonus facciate (comma 1-ter art. 121)

Persone fisiche

- Circolare 24 (pagg. 9 e 10) e circ. 30 (par. 2.1.7): si a superbonus per soggetti astrattamente titolari della detrazione (anche a tassazione separata o a imposta sostitutiva)
- no a superbonus per soggetti che non producono alcun reddito
- Risposta 500 del 2020: si a superbonus per contribuente residente all'estero che possiede un immobile in Italia (tramite cessione del credito o sconto in fattura)
- Risposta 543/2020: contribuente forfettario
- Risposta 288/2022: no al superbonus per socio di una società su immobile in comodato o in locazione dalla stessa società, perchè bene di impresa

Altri soggetti

- onlus: non vi è alcuna limitazione né con riferimento al numero di immobili né in riferimento alla tipologia degli stessi, in quanto l'agevolazione è fruibile anche per quelli non residenziali (circolare 30/2020, par. 2.1.1 e risposta 206/2021)
- ASD: ok per palazzetto in convenzione dal Comune (risp. 114/2021)
- cooperativa edilizia e fondazione: no se non c'è condominio (risp 184/2021 e 251/2021)
- OICR: no se esente da IRES (risp 253/2021)
- cooperativa produzione e lavoro: ok come Onlus se con esenzione parziale dei redditi (risp 253/2021)

Accezione di condominio

- risposta 329/2020 - Condominio in senso soggettivo: pluralità di proprietari su diverse unità immobiliari, diversamente dal 16 bis in cui vi era accezione oggettiva (pluralità di più unità immobiliari distintamente accatastate anche se con unico proprietario)
- risposta 94/2021: si a superbonus in supercondominio per interventi su parte comune oltre che sui singoli edifici
- risposta 290/2022: la prevalente residenzialità dell'edificio va valutata, in caso di cambio di destinazione d'uso, al termine dei lavori

Intero edificio (fino a 4 unità) posseduto da unico proprietario (comma 9)

- requisito soggettivo introdotto dalla legge di bilancio 2021
- si riferisce all'unico proprietario **persona fisica** e non alle società (risposta 288/2022 e 306/2022)
- risposta 397 del 2021: per gli edifici fino a 4 unità posseduti da unico proprietario si applicano i principi del condominio
- risposta 5 del 2022: per valutare la prevalente residenzialità dell'edificio, la superficie delle pertinenze non rileva

Edificio a destinazione non prevalentemente residenziale

- circolare 24 del 2020, par. 2: immobile residenziale «nella sua interezza» (più del 50%)
- risposta 572 del 2020: si a superbonus, se il condominio è formato in prevalenza da unità commerciali, ma solo da parte dei possessori delle unità residenziali
- risposta 5 del 2022: stessi principi per edifici fino a 4 unità posseduti da unico proprietario

Edificio indipendente

- contestuale sussistenza di autonomia funzionale (utenze indipendenti) e accesso autonomo dall'esterno
- inserimento nell'art. 119 del comma 1-bis
- circolare 30/2020 (par. 3.1.1): accesso indipendente anche da corte, strada o passaggio comune
- risposta 524/2020: edificio autonomo in condominio
- risposta 9/2021: villetta a schiera con passo carraio comune
- risposta 62/2021: accesso autonomo da giardino di pertinenza
- risposta 780/2021: si a interventi antisismici su complesso di villette a schiera (limiti come un condominio)

Tipologie di immobili

- agevolazione anche su unità collabenti F2 (ris. 326/2020), ma solo se con impianto termico se di riqualificazione energetica (risp 121/2021)
- escluse unità F3 (risposta 174/2021)
- rientrano tra le unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti anche le villette a schiera: risposta 328/2020 e risp 87/2021.
- unità immobiliari in condominio (solo trainati): risposta 408/2020

Cumulabilità delle agevolazioni

- se vi sono interventi antisismici al 110%, non vi è un autonomo limite di spesa per altri interventi ex art. 16 bis, in quanto la norma richiama la stessa tipologia di interventi (lett. i del 16 bis): unico limite di 96 mila euro (risposta 455/2020)
- più limiti per diverse tipologie di interventi con separata contabilizzazione (risoluzione 60/2020, pag 12)

Compatibilità agevolazioni per imprese e acquirenti

- si a sismabonus per gli acquirenti e ecobonus alla società (risp 769/2021)
- a condizione che sia possibile contabilizzare separatamente le spese (556/2021)

Immobile utilizzato ad uso promiscuo

- risposta 570 del 2020: la detrazione è ridotta al 50 per cento del suo ammontare, data l'analogia con gli interventi di cui all'art. 16-bis TUIR
- tale condizione opera sia per interventi antisismici che per quelli di riqualificazione energetica

Nuova definizione di impianto termico

- risposta 562 del 2020: occorre fare riferimento alla nuova definizione di impianto termico contenuta nel D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, art. 2, c. 1, lett. l-tricies
- ai fini della rilevazione di un impianto termico esistente, l'agevolazione è ammessa anche su immobili forniti esclusivamente di camino o stufa a pellet, fermo restando il miglioramento delle 2 classi energetiche

Lavori iniziati prima dell'entrata in vigore dell'art. 119

- è rilevante la data di sostenimento della spesa
- risposta 571 del 2020: l'APE può essere redatta anche successivamente, ma deve riferirsi necessariamente alla situazione ante-intervento

Interventi su un C2 che sarà accorpato all'unità abitativa: risposta 562 del 2020

- dal provvedimento che assente i lavori deve risultare la destinazione abitativa dell'immobile
- la verifica del miglioramento energetico deve essere effettuata sull'immobile risultante dall'intervento, complessivamente considerato
- limiti di spesa previsti per ciascuna tipologia di intervento

Risposta 298 del 2022: due edifici in comproprietà tra coniugi

- per il calcolo della residenzialità le pertinenze non contano
- il limite di due u.i. va riferito al singolo beneficiario
- in un edificio prevalentemente residenziale, per i limiti sulle parti comuni rilevano anche le u.i. non abitative
- stesso principio anche per edificio di una u.i. abitativa e una non abitativa
- termine dell'agevolazione fino al 2025 anche per gli edifici da 2 a 4 u.i. dello stesso proprietario (comma 8-bis dell'art. 119)
- barriere architettoniche possono essere trainate sia da interventi energetici che da antisismici

Pertinenze

- si per interventi anche solo sulla pertinenza (circolare 30/2020, par. 4.1.1)
- per il limite di spesa, rilevano le pertinenze nello stesso edificio, anche se non riscaldate (risposta 90/2021), mentre, in caso di edificio unifamiliare, esiste un limite unitario (risp 242/2021 e 765/2021)
- in caso di accorpamento, si calcolano le unità e le pertinenze esistenti all'avvio dei lavori (risposta 523/2020)
- si per intervento su pertinenze in edificio staccato (risp 806/2021) e, in tal caso, ai fini dei limite di spesa, rileva il numero delle unità abitative (risposta 289/2022)

Interventi antisismici

- concetto di unità strutturale
- interventi locali (560/2021 e 630/2021)
- asseverazione, si a presentazione tardiva nei seguenti casi:

1. procedura avviata prima dell'estensione alle zone 2 e 3, per «sisma acquisti» (554/2021)
2. cambio zona sismica (risp 775/2021)
3. titolo rilasciato dopo il 1 gennaio 2017 ma procedura iniziata prima (749/2021)

- no a presentazione tardiva per titoli richiesti prima del 16 gennaio 2020 (127/2021 e 709/2021)

Superbonus nei territori colpiti da eventi sismici

- comma 8-ter: detrazione al 110% prorogata al 2025 in tutti i casi di cui al comma 8-bis
- risoluzione 8 del 2022: è necessaria l'inagibilità del fabbricato (scheda Aedes) e il nesso evento-danno
- commi 1-*ter*, 4-*ter* e 4-*quater*: agevolazione alternativa al contributo per la ricostruzione e limiti aumentati del 50%

Spese di completamento

- è possibile fruire del superbonus anche per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al completamento dell'opera (risposte nn. 455, 523 e 538 del 2020)

Pannelli fotovoltaici

- rientrano tra gli interventi trainati e consentono l'agevolazione anche se installati su pensiline adibite a parcheggio (circolare 30/2020, par. 4.3.2) o su terreno pertinenziale (risposta 171/2020)

Aumento di volumetria

- risposta 11 del 2021: superbonus possibile anche su interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria purchè qualificati come di ristrutturazione edilizia ai sensi della nuova lett. d) dell'art. 3, comma 1, del DPR n. 380 del 2001.
- risposta n. 12 del 2021: in caso di ampliamento senza demolizione, superbonus solo per gli interventi eseguiti sulla parte esistente

Aumento di volumetria

- in caso di demolizione e ricostruzione, l'agevolazione è ammessa, se ristrutturazione edilizia, solo per interventi antisismici e non per quelli di riqualificazione energetica (risposta 175/2021)

Rilevanza delle spese ai fini della plusvalenza

- in caso di cessione dell'immobile, le spese per le quali si è fruito del Superbonus rilevano come spese incrementative ai fini del calcolo dell'eventuale plusvalenza, anche se sono state oggetto di cessione o sconto (risposta 204/2021).

General contractor

- ok a superbonus e a sconto in fattura anche se il servizio è commissionato ad unico soggetto che fattura anche le prestazioni professionali (risposta 254/2021)
- ok per general contractor che anticipa e riaddebita spese professionali con rapporto di mandato (480/2021)

Cessione del credito

- previgente disciplina per ecobonus e sismabonus
- la cessione del credito nel Superbonus
- ulteriori possibilità di cessione del credito
- procedura e adempimenti
- disciplina dopo decreto antifrode e legge di bilancio 2022 (circolare 16 del 2021 e 19 del 2022)

Cessione del credito nel sismabonus «tradizionale»

- commi 1-quinquies e 1-septies: cessione per alcuni interventi su parti comuni condominiali e per acquisto di case antisismiche
- risposta 224 del 2020: cessione possibile anche per i no tax area, ma solo a fornitori o a soggetti collegati (circ. 17/2018)
- riferimento di prassi: circolare 17 del 2018
- comunicazione cessione: modello per l'opzione su singoli edifici

Cessione del credito e sconto in fattura nell'ecobonus «tradizionale»

- art. 14 del D.L. 63 del 2013:
- comma 2-ter: no tax area (anche a banche e istituiti finanziari)
- comma 2-sexies: diversi dai no tax area (solo a fornitori o a soggetti collegati)
- comma 3.1: sconto in fattura (solo per interventi di ristrutturazione importante di primo livello)
- riferimento di prassi: circolare 11/2018

Cessione del credito e sconto in fattura nel Superbonus

- art. 121, comma 2: deroga all'art. 14, commi 1-ter, 1-sexies e 3.1 (ecobonus) e all'art. 16, commi 1-quinquies e 1-septies (sismabonus)
- previste indistintamente entrambe le possibilità alle medesime condizioni
- Proroga al 2025 per cessioni da superbonus e al 2024 per cessioni da bonus diversi (comma 29 legge di bilancio 2022)

Cessione del credito e sconto in fattura nel Superbonus per interventi antisismici

- comma 2, lett c): richiama indistintamente tutti gli interventi del sismabonus (da 1-bis a 1-septies).

Cessione del credito e sconto in fattura per interventi di riqualificazione energetica

- comma 2, lett. b): tutti gli interventi di cui all'art. 14 del D.L. 63 e ai commi 1 e 2 dell'art. 119 del D.L. 34
- risposta 432 del 2020: anche a soggetti non collegati (genitore finanziatore)

Ulteriori possibilità di cessione del credito e sconto in fattura (art. 121, c. 2)

- lett. a): cessione anche per Bonus Facciate (risposta 434/2020)
- lett. d): per gli interventi di cui all'art. 16 bis del TUIR, comma 1, lett. a) e b) e d) (realizzazione di posti auto e autorimesse).
- lett. e): installazione di impianti fotovoltaici di cui alla lett h) del 16 bis
- lett. f): installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici
- lett. f-bis): barriere architettoniche

Cessione del credito e sconto in fattura

- possibile cessione anche da parte degli incapienti o da chi possiede esclusivamente redditi soggetti a imposta sostitutiva o a tassazione separata: circolare n. 24 del 2020, par.1.2 e risposta 224/2020
- cessione del credito da contribuente forfettario: risposta 543/2020

Cessione del credito mediante sconto in fattura

- lo sconto in fattura non può essere superiore al corrispettivo dovuto: pertanto il soggetto che esegue l'intervento riceve un credito d'imposta superiore alle somme anticipate (circolare 24 del 2020, pag.36)

Procedura per la cessione del credito

- visto di conformità (comma 11 dell'art.119): attesta la sussistenza dei presupposti ed esonera da responsabilità il cessionario del credito
- asseverazione (commi 13 e 13-bis): attesta la conformità ai requisiti tecnici, la congruità delle spese* e il possesso della polizza (risposta 538/2020).
- asseverazione di congruità: conformità dei costi a quelli stabiliti da decreto MITE (dal 16 aprile 2022), ai prezzari regionali o DEI
- comunicazione (comma 12): provvedimento del 3 febbraio 2022

Peculiarità del credito ceduto

- possibilità di cessione anche parziale * e per le rate residue
- per il cessionario utilizzo in quote di cinque anni di pari importo
- perdita della quota di credito non fruita
- possibilità di successiva cessione *
- in presenza di più fornitori, possibilità di cessione anche a uno solo di essi per l'intero importo (risposta 425/2020)
- professionista può apporre il visto di conformità anche per interventi su immobile proprio (risposta 61/2021)
- cessione con relativa comunicazione per ogni singola tipologia di intervento (risposta 279/2022)
- cessione per SAL di cui il 30% può riferirsi anche a spese sostenute in anni precedenti (risposta 56/2022)

Possibilità di successiva cessione (evoluzione normativa)

- decreto «Antifrode»
- legge di bilancio 2022
- D.L. n. 4 del 2022
- D.L. 50 del 2022, art. 14 (decreto «Aiuti»)

1. ammesse due ulteriori cessioni, dopo la prima, se effettuate verso banche o intermediari finanziari
2. comma 1-quater dell'art. 121: dal 1° maggio 2022 no a cessioni parziali successive alla prima

- Circolare 19 del 2022

Decreto Antifrode (decreto legge n. 157 del 2021)

Circolare n. 16 del 2021

- superbonus: asseverazione e visto di conformità anche in caso di agevolazione in dichiarazione (nuovo decreto per congruità delle spese), tranne che nel caso di 730 precompilato o tramite sostituto.
- bonus diversi dal superbonus: asseverazione e visto di conformità solo in caso di cessione del credito
- adempimenti obbligatori per spese sostenute dal 12 novembre 2021

Circolare 19 del 2022

- ammesse due ulteriori cessioni, dopo la prima, se effettuate verso banche o intermediari finanziari
- no a cessioni parziali ma ok per quote annuali
- adempimenti obbligatori, senza soluzione di continuità, dal 12 novembre
- cessione sconto anche per realizzazione di garage e autorimesse
- Per lavori di importo superiore a 70 mila euro, obbligo di indicare nei contratti di affidamento e nelle fatture i contratti collettivi
- Polizze adeguate per tipologie di intervento o comunque non inferiori a 500 mila euro

Esercitazione pratica

- check list
- casi concreti

Check List

- conformità edilizia dell'immobile (non più dovuta, vedi comma 13-ter)
- tipologia di intervento da realizzare: antisismico o di riqualificazione energetica
- identificazione dell'immobile: condominio o unità indipendente
- individuazione degli interventi trainanti e trainati
- individuazione del soggetto titolare del beneficio (proprietario, titolare di diritto reale, detentore, familiare convivente)
- controllo dei requisiti tecnici: asseverazione tecnica
- Visto di conformità e asseverazione di congruità