innovazione sviluppo imprenditoriale
FONDAZIONE DI PARTECIPAZIONE

UNIONCAMERE TOSCANA

webinar gratuito

ECOBONUS 110% E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Giovedì 30 luglio ore 16.00

realizzato in collaborazione con

Camera di Commercio Pisa

Camera di Commercio Prato

Camera di Commercio Lucca

Camera di Commercio Pistoia

CAMERA DI COMMERCIO MASSA-CARRARA

CAMERA DI COMMERCIO MAREMMA E TIRRENO

Relatori:

Avv. Andrea Marchetti

Dott.ssa Katia Masala

Premesse: le novità del Decreto «Rilancio» in sintesi

Il D.L. 34/2020 convertito con legge 77/2020 (c.d. Decreto «Rilancio») ha incrementato al 110% (da ripartire in 5 quote annuali) l'aliquota di detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute dal **1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (c.d. «superbonus 110)**, a fronte di specifici interventi in ambito

1. di efficienza energetica
2. di interventi di riduzione del rischio sismico
3. di installazione di impianti fotovoltaici
4. di installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici

Le nuove disposizioni che consentono di fruire di una detrazione del 110% delle spese sostenute, si aggiungono a quelle già vigenti (e che restano in vigore) relative alle detrazioni dal 50 all'85% delle spese spettanti per gli interventi di:

- recupero del patrimonio edilizio, in base all'articolo 16-bis del TUIR inclusi quelli di riduzione del rischio sismico (cd. sismabonus) attualmente disciplinato dall'articolo 16 del d.l. 63/2013;
- riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus), in base all'articolo 14 del d.l. 63 del 2013.

Indice

- Perimetro degli interventi ammessi
- Condizioni di accesso
- I soggetti beneficiari
- Cessione del credito o sconto in fattura
- Asseverazioni e attestazioni
- Responsabilità
- La normativa attuativa
- Casi pratici

Il perimetro degli interventi ammessi

Tra gli interventi che accedono al superbonus 110 si deve distinguere tra:

1. Interventi trainanti

Interventi che da soli consentono l'accesso alla detrazione del 110%, ripartita in 5 quote annuali

Gli interventi trainanti si suddividono a loro volta in due categorie:

- Interventi di **efficientamento energetico**
- Interventi **antisismici**

2. Interventi trainati

Interventi di efficientamento energetico che se eseguiti congiuntamente con quelli trainanti consentono l'accesso alla detrazione del 110%

Il perimetro degli interventi ammessi

La detrazione del 110% è prevista per tre «interventi trainanti» nel risparmio energetico:

1. isolamento termico delle superfici opache che interessano l'involucro dell'edificio con incidenza superiore al 25%, il c.d. «**cappotto**»;

(condomini, edifici unifamiliari e plurifamiliari)

2. interventi **su parti comuni** dell'edificio condominiale relativi a sostituzione **impianti di climatizzazione invernale** sia a condensazione, sia a pompa di calore;

(*condomini*)

3. interventi **su edifici unifamiliari** di sostituzione di **impianti di climatizzazione invernale** sia a condensazione, sia a pompa di calore.

(edifici unifamiliari o plurifamiliari con accesso autonomo)

Il perimetro degli interventi ammessi

Gli interventi trainanti consentono di estendere la detrazione del 110% a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14 del d.l. 63/2013 con due precisazioni:

- **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 trainanti (sia di efficientamento energetico che antisismici*).

*per installazione impianti solari fotovoltaici e per sistemi di accumulo

Il perimetro degli interventi ammessi

Alcune importanti precisazioni

1. Gli altri interventi “trainati” accedono alla durata di agevolazione degli interventi trainanti (5 anni)*;

2. se l’edificio oggetto di intervento è sottoposto ad almeno uno dei **vincoli previsti dal codice dei beni culturali** e del paesaggio oppure se gli interventi sono vietati dai regolamenti edilizi, la detrazione si applica a tutti gli interventi trainati, anche in assenza di quelli trainanti del comma 1 dell’articolo 119;

3. Il superbonus non spetta per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

*Tuttavia si segnala che il comma 2 dell’art. 119 estende l’aliquota del 110% agli interventi trainati senza modificare la durata della detrazione. Nella guida Ag. Entrate si indica in un periodo di 5 anni anche per gli interventi trainati (vedi esempio n. 1 dei «casi pratici»).

Interventi trainanti

1. **Isolamento termico delle superfici opache** che interessano l'involucro dell'edificio con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari se indipendenti con uno o più accessi autonomi (il «**cappotto**»).

- La **spesa massima** è: di **50 mila** euro per unità immobiliare singola o autonoma se all'interno di fabbricati plurifamiliari; di **40 mila** euro moltiplicato per il numero delle unità per edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari; di **30 mila** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari per edifici con oltre 8 unità immobiliari.
- Per l'accesso alla detrazione i materiali isolanti utilizzati devono **rispettare i CAM.**

Interventi trainanti

2. **Interventi su parti comuni** degli edifici per la **sostituzione** **di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati** per il riscaldamento, il raffrescamento e la fornitura di acqua calda a condensazione con efficienza rientrante nella classe A, o a pompa di calore anche abbinati a impianti fotovoltaici, con accumulo o microgenerazione («**impianti termici centralizzati**»).

- La spesa massima è di **20mila** euro per ogni unità immobiliare se l'edificio è composto fino a 8 unità immobiliari oppure **15mila** euro per ogni unità immobiliare per gli edifici con più di 8 unità.

Interventi trainanti

3. Interventi su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plrifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la **sostituzione** **di impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento e la fornitura di acqua calda a condensazione con efficienza rientrante nella classe A, o a pompa di calore anche abbinati a impianti fotovoltaici, con accumulo o microgenerazione («**impianti termici**»).

- La spesa massima è di **30mila** euro è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Interventi trainanti

Il Decreto Rilancio individua un'altra categoria di interventi trainanti, ovvero gli **interventi antisismici** che danno diritto al c.d. sismabonus (sempre al 110%), nel caso di:

a) interventi antisismici generici nelle zone a rischio sismico 1, 2, 3;

b) interventi con riduzione di una o due classi di rischio sismico;

c) interventi con riduzione di una o due classi di rischio per parti comuni di condomini o simili;

d) fabbricati demoliti e ricostruiti da imprese costruttrici e venduti entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori nelle zone a rischio sismico 1, 2, 3.

La detrazione del 110% si applica indipendentemente da quanto previsto dalla norma vigente (attualmente *range* del 50%-85%) mentre rimane invariato il limite di spesa di 96 mila per unità immobiliare.

Interventi trainati

Tra gli interventi trainati di cui all'art. 14 del d.l. 63/2013 troviamo:

a) sostituzione degli **infissi**, schermature solari, nonché sistemi evoluti di termoregolazione;
b) installazione **pannelli solari** per la produzione di acqua calda;
c) sostituzione **impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di caldaie a condensazione o a pompa di calore o geotermici a bassa entalpia.

Interventi trainati

Il Decreto rilancio, oltre agli interventi trainati di cui all'art. 14 del d.l. 63/2013, individua **ulteriori interventi trainati**.

Tra questi in particolare:

1. Installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica fino ad un ammontare complessivo non superiore a 48 mila euro e comunque nel limite di spesa di euro 2400 per ogni kW di potenza nominale;

2. Installazione di **sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui sopra, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di euro 1000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo;

n.b. per accedere alla detrazione del 110% gli interventi 1 e 2 possono essere realizzati anche congiuntamente agli interventi che danno diritto al sisma bonus

3. Installazione di infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici** negli edifici nel limite di spesa di 3 mila euro.

Interventi trainati

Per gli interventi di cui al precedente **punto 1** e **2** l'applicazione della maggiore aliquota del 110% è subordinata alla **cessione in favore del GSE** dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo (per le comunità energetiche)

Condizioni di accesso al superbonus 110

Ai fini dell'accesso alla detrazione del superbonus 110 gli interventi trainanti e trainati devono rispettare due **condizioni**:

1. Rispettare i **requisiti minimi** previsti dai decreti di cui all'art. 14 comma 3-ter del d.l. 63/2013 con cui sono definiti i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento;
2. Assicurare congiuntamente tra loro 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.

* Unica eccezione: quando l'immobile si trova già nella penultima classe energetica

I soggetti beneficiari

Il Superbonus si applica agli interventi effettuati da:

- i **condomìni**;
  non vi sono requisiti particolari da rispettare (dunque anche professionisti, imprese, società…) per gli interventi realizzati sulle parti comuni
- le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
  per interventi realizzati fino ad un massimo di due unità abitative (il limite non vale per interventi antisismici), fatto salvo il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni
- gli **Istituti autonomi case popolari** (IACP);
  per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022
- le **cooperative di abitazione** a proprietà indivisa;
  la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci
- dalle **Organizzazioni non lucrative di utilità sociale**, dalle organizzazioni di volontariato, e dalle associazioni di promozione sociale;
- dalle **associazioni e società sportive dilettantistiche**
  limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi

Cessione del credito o sconto in fattura

L'art. 121 del Decreto Rilancio prevede la possibilità in favore dei soggetti che nell'anno 2020 e 2021 abbiano sostenuto spese per la realizzazione di determinati interventi la facoltà di optare per 4 soluzioni ai fini dell'utilizzo della detrazione spettante:

1. **Utilizzo diretto** in dichiarazione secondo le quote annuali previste.

2. **Sconto in fattura** sul corrispettivo dovuto, fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato l'intervento e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito di imposta d'importo pari alla detrazione spettante con facoltà di successiva cessione del credito.

3. **Cessione del credito** di imposta in favore di terzi con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti.

4. **Trasformazione** dell'importo in credito d'imposta da utilizzare in **compensazione** con altri tributi.

Cessione del credito o sconto in fattura

A quali interventi si applica la possibilità di ricorrere allo sconto in fattura?

1. **recupero patrimonio edilizio** ai sensi dell'art. 16 bis lett. a e b del Tuir (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia per le singole unità immobiliari; per le parti comuni dei comdomìni anche manutenzione ordinaria- detrazione del 50%);
2. **interventi di efficienza energetica** di cui all'articolo 14 del D.L. 63/2013 e quelli introdotti con l'art. 119 del Decreto Rilancio;
3. **adozione misure antisismiche** di cui all'articolo 16 del D.L.63/2013 e quelle introdotte con l'art. 119 del Decreto Rilancio (detrazioni varie);
4. **recupero e restauro facciata edifici esistenti** anche se solo di pulitura o tinteggiatura (detrazione del 90%);
5. **installazione impianti fotovoltaici** (detrazione del 50%) e quelli introdotti con l'art. 119 del Decreto Rilancio (detrazione 110%);
6. **installazione colonnine di ricarica** veicoli elettrici.

Cessione del credito o sconto in fattura

Alcune precisazioni sul ricorso alla cessione del credito o allo sconto in fattura

- Il credito di imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata usata la detrazione.
- L'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura può essere esercitata in relazione a ciascuno **stato di avanzamento dei lavori** (primo SAL almeno il 30%; secondo SAL almeno il 60%).
- La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.
- In caso di opzione per lo sconto in fattura o per la semplice cessione del credito occorre il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.
- Il soggetto che rilascia il visto di conformità deve verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Asseverazioni e attestazioni

Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del Superbonus che dell'opzione per la cessione o lo sconto occorre dunque l'**asseverazione** da parte di un tecnico abilitato.

Per gli **interventi di efficientamento** il tecnico deve certificare:

1. la **conformità dei requisiti tecnici richiesti**
   il miglioramento energetico è dimostrato dall'A.P.E. ante e post intervento
2. la **congruità delle spese sostenute** in relazione agli interventi agevolati
   si fa riferimento ai prezzari individuati dal decreto attuativo che dovrà essere adottato dal MISE; nelle more dell'adozione dello stesso si fa riferimento ai prezzari regionali o CCIAA

Per gli **interventi antisismici**, l'asseverazione viene effettuata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, per certificare

1. l'**efficacia degli interventi**, in base alle disposizioni di cui al decreto del MIT n. 58/2017
2. **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Asseverazioni e attestazioni

Alcune precisazioni:

- ✓ con decreto del Ministro dello sviluppo economico sono stabilite le modalità di trasmissione all'ENEA della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative;

- ✓ i tecnici abilitati, rilasciano le predette attestazioni ed asseverazioni, previa stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni;

- ✓ le spese sostenute per il rilascio delle attestazioni e asseverazioni e per il visto di conformità rientrano tra le spese detraibili.

Responsabilità

1. Beneficiario

Qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al **recupero dell'importo** corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato degli interessi di cui all'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

2. Tecnici

Ferma l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la **sanzione amministrativa** pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

Laddove responsabili i tecnici rispondono poi civilmente per gli eventuali danni nei confronti del beneficiario nel caso di revoca totale o parziale della detrazione

Responsabilità

3. Fornitori

In presenza del concorso nella violazione: responsabilità in solido nei confronti dell'Erario del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo e relativi interessi.

Laddove responsabili i fornitori rispondono poi civilmente nei confronti del beneficiario nel caso di revoca totale o parziale della detrazione

Ipotesi di **responsabilità penale** da parte dei soggetti sopra indicati nel caso di lavori non eseguiti, di sovrafatturazione degli importi, di lavori svolti da soggetti diversi da quelli che hanno emesso la fattura, di utilizzazione in detrazione di crediti non esistenti.

La normativa attuativa

In corso di adozione:

- Decreto MISE su requisiti tecnici interventi e i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonchè le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA
- Decreto MISE su modalità di trasmissione dell'asseverazione tecnica e relative modalità attuative (30 gg.)
- Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate su cessione del credito e sconto in fattura (30 gg.)

ALCUNI CASI PRATICI

Casi pratici

1. Condominio su cui vengono eseguiti interventi di efficientamento energetico composto da 10 unità abitative

1 negozio

1 studio legale

5 unità abitative di proprietà di persone fisiche

1 unità abitativa di proprietà di una società

3 unità abitative in locazione

A chi e a quali spese si applica il Superbonus?

Il Superbonus si applica a tutti, indistintamente dalla soggettività giuridica e dall'utilizzo dell'unità immobiliare, per gli **interventi sulle parti comuni** in ragione delle quote millesimali di ciascuno.

Per gli eventuali interventi **sulle singole unità** la detrazione del 110% si applica solo alle unità abitative di proprietà e in locazione delle persone fisiche (spese sostenute dal conduttore) sempre nel limite di 2 unità abitative a individuo, purché al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa, artigianale o professionale

Casi pratici

2. Edificio con più unità immobiliari (tipo condominiale) ed un unico proprietario su cui vengono eseguiti interventi di efficientamento energetico

   Palazzo di 5 appartamenti tutti di proprietà del medesimo soggetto persona fisica

A chi e a quali spese si applica il Superbonus?

L'Agenzia delle Entrate in altre occasioni ha sostenuto che la nozione di condominio «a fini fiscali» non coincide con quella di tipo civilistico (es. risoluzione 138 e 139 del 2020; Circolare 13 E del 31.05.2019).

Secondo questa interpretazione, per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari.

Se confermato questo orientamento il proprietario dell'edificio potrebbe beneficiare del Superbonus 110 per gli interventi sulle parti comuni oltre che su quelli realizzati sulle singole unità immobiliari (nel limite di due). I limiti di spesa dovrebbe essere quelli previsti per i condomini (in ragione del numero di unità abitative)

Casi pratici

3. Edificio (tipo condominiale) su cui vengono eseguiti interventi di efficientamento energetico, composto da più unità abitative di proprietà di una società

A chi e a quali spese si applica il Superbonus?

Fermo restando quanto detto al punto precedente circa la nozione di condominio, eventuali interventi di efficientamento energetico su parti comuni rientrerebbero nel superbonus.

Interventi di efficientamento energetico sulle parti relative alle singole unità immobiliari potrebbero accedere al superbonus solo nel caso in cui le relative spese fossero sostenute dal conduttore persona fisica (ovviamente al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, artigianale o professionale).

Casi pratici

4. Unità abitativa singola di proprietà di due coniugi di cui uno in regime di *flat tax*

A chi e a quali spese si applica il Superbonus?

Gli interventi di efficientamento energetico realizzati sull'immobile accedono al superbonus ma la detrazione non è cumulabile tra i due coniugi (non si sommano cioè i tetti di spesa detraibili): i limiti di spesa si riferiscono all'unità immobiliare, non al singolo contribuente (l'art. 119 comma 1 stabilisce infatti che la detrazione è ripartita tra gli aventi diritto in 5 quote annuali).

Lo stato di incapienza fiscale del committente persona fisica non preclude in alcun modo la possibilità di accedere allo sconto in fattura o alla cessione del credito.

Casi pratici

5. Unità immobiliare autonoma all'interno di edificio plurifamiliare (es. duplex) su cui viene eseguito interventi di isolamento termico («cappotto») di proprietà di una persona fisica

A chi e a quali spese si applica il Superbonus?

La realizzazione del cappotto su una sola delle unità abitative è ammissibile perché l'immobile viene considerato a tutti gli effetti come unità abitativa singola. La superficie disperdente su cui calcolare il limite del 25% è calcolata sulla superficie della singola unità, non dell'intero edificio.

Casi pratici

6. Il sig. Rossi è proprietario di 4 immobili

   3 appartamenti in condominio

   1 abitazione singola in campagna

Su quali proprietà potrà effettuare interventi di efficientamento energetico accedendo al superbonus?

Il sig. Rossi potrà accedere al superbonus per gli interventi realizzati sulle parti comuni del condominio relativamente ai 3 appartamenti.

Potrà poi accedere al superbonus per eventuali interventi sulle singole unità abitative nel limite di 2 (o su 2 appartamenti a scelta nel condominio, o sulla casa di campagna e uno dei 3 appartamenti a scelta nel condominio)

Grazie per l'attenzione!

Contatti

a.marchetti@santannapisa.it

ecobonus@toscanaenergiagreen.it

ISTITUTO DI DIRITTO, POLITICA E SVILUPPO

Sant'Anna
Scuola Universitaria Superiore Pisa

toscana energia green
una Società Italgas

innovazione sviluppo imprenditoriale
FONDAZIONE DI PARTECIPAZIONE

UNIONCAMERE TOSCANA

webinar gratuito

ECOBONUS 110% E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Giovedì 30 luglio ore 16.00

realizzato in collaborazione con

Camera di Commercio Pisa

Camera di Commercio Prato

Camera di Commercio Lucca

Camera di Commercio Pistoia

CAMERA DI COMMERCIO MASSA-CARRARA

CAMERA DI COMMERCIO MAREMMA E TIRRENO