

Tajana Marco
commercialista
revisore contabile

Barlocco Marco
commercialista
revisore contabile

Galluccio Francesco
commercialista
revisore contabile

20025 Legnano (MI)
Via XX Settembre, 34

20122 Milano
Viale Bianca Maria, 3

Tel 0331595613
Fax 0331595713
studio@tbgstudio.it

CF 10168770963
PI 10168770963



Gentile cliente,

con la presente desideriamo informarLa circa le novità apportate dal DL Rilancio aventi ad oggetto i bonus edilizi.

Nel DL Rilancio è prevista una detrazione nella misura del 110% per le spese sostenute fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica e riduzione del rischio sismico, da ripartire tra gli aventi diritto in **cinque** quote annuali di pari importo. Gli interventi previsti sono:

- ✓ **interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.** La detrazione è calcolata su una **spesa massima di 60.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;
- ✓ **interventi sulle parti comuni degli edifici e sugli edifici unifamiliari 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, all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di microgenerazione.** La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese **non superiore a euro 30.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Super ecobonus: condizioni

Ai fini della fruizione dell'ecobonus maggiorato è necessario rispettare alcune precise condizioni.

Innanzitutto, gli interventi, nel loro complesso, dovranno assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (APE), ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Occorre inoltre che gli interventi rispettino determinati limiti che dovranno essere fissati da un decreto ministeriale che dovrà essere emanato entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto Rilancio. Si tratta di un aspetto alquanto critico: **fino a quando non sarà varato tale decreto ministeriale, infatti, non sarà possibile progettare alcun intervento poiché non si ha nessun valore di riferimento.**

Super sismabonus

Il decreto Rilancio aumenta al 110% anche la detrazione spettante per gli interventi di messa in sicurezza antisismica degli edifici.

Ammissibili gli edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, facendo riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 (pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003).

Il maxi sconto si può fruire sia nel caso di lavori in edifici singoli che in condominio e spetta anche per l'acquisto di case antisismiche (di cui all'articolo 16, comma 1-septies del D.L. 63/2013 che riguardano l'acquisto di immobili situati nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico 1", mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici).

Impianti fotovoltaici

La realizzazione di interventi trainanti che danno diritto al super ecobonus e gli interventi di miglioramento sismico permettono di aumentare al 110% la detrazione IRPEF di cui all'articolo 16-bis del TUIR per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore 48.000 euro e comunque nel

limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica, il predetto limite di spesa è ridotto ad 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale.

La detrazione, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo, è applicabile anche alle spese per l'acquisto (anche successivo) di un sistema di accumulo elettrico da abbinare ai pannelli fotovoltaici.

Colonnine ricarica veicoli elettrici

Nel caso in cui sia stato eseguito congiuntamente uno degli interventi di riqualificazione energetica che consente di beneficiare del "superbonus" del 110%, per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, la detrazione di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013 spetta nella misura del 110%. L'agevolazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

Soggetti beneficiari

I **due super bonus** condividono alcune caratteristiche.

Innanzitutto, gli immobili ammissibili e la platea dei soggetti beneficiari.

In particolare, i due incentivi **si applicano** in relazione agli **interventi realizzati sui condomini e sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale dalle persone fisiche non nell'esercizio di imprese, arti o professioni.**

Solo per il **super ecobonus** questo **spetta anche se i lavori sono eseguiti sulle "secondo case" ma soltanto se non sono edifici unifamiliari. Questi ultimi infatti sono agevolati al 110% solo se sono adibiti ad abitazione principale. In altre parole le abitazioni che rappresentano delle "secondo case" nei condomini beneficiano del superbonus, ma non le ville/villette unifamiliari come le case al mare o in montagna tenute a disposizione.**

Possono accedere alle maxi detrazioni anche gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli 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.

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

I due superbonus hanno lo stesso periodo di validità: le maxi detrazioni al 110% **sono fruibili per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021.**

OSSERVA

Per quanto concerne gli interventi sulle parti comuni condominiali, seppur la norma non lo precisi, la detrazione del 110% potrebbe spettare a tutti i singoli condomini a prescindere dal fatto che le stesse siano persone fisiche o meno. In questi casi l'agevolazione potrebbe riguardare sia i soggetti IRES che IRPEF.

Al riguardo, tuttavia, è opportuno attendere chiarimenti ufficiali.

Trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto e in credito d'imposta cedibile

Altra importante novità contenuta nel DL Rilancio, introdotta in via sperimentale per gli **interventi effettuati negli anni 2020 e 2021**, è la possibilità per i contribuenti destinatari di alcune detrazioni fiscali, di optare, alternativamente, per uno sconto sul corrispettivo dovuto o per la **trasformazione in credito d'imposta**.

In particolare, i contribuenti possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- ✓ per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari;
- ✓ per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successive cessioni ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

OSSERVA

Le predette possibilità si applicano alle spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (**Vedi Guida Ristrutturazioni edilizie Guida Ristrutturazioni edilizie Agenzia Entrate**), ecobonus, sismabonus, bonus facciate e anche all'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Il credito d'imposta può anche essere utilizzato in compensazione, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere chiesta a rimborso, ma può essere usufruita negli anni successivi.

Requisiti, documentazione e pagamento

Sulla documentazione atta a consentire l'utilizzo dell'ecobonus non si prevedono sostanziali differenze rispetto a quanto precedentemente previsto per gli stessi.

Per poter usufruire dell'ecobonus saranno pertanto necessari:

- ✓ dichiarazione di conformità rilasciata dal direttore dei lavori o da un tecnico abilitato, in cui si certifica che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti
- ✓ scheda informativa sugli interventi realizzati
- ✓ attestato di prestazione energetica (APE), emesso dopo l'esecuzione dei lavori.

L'attestazione non è obbligatoria per i seguenti interventi:

1. sostituzione di finestre e infissi in singole abitazioni e installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda
2. sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione
3. acquisto e installazione di schermature solari e chiusure oscuranti
4. installazione di impianti di climatizzazione con generatori di calore a biomasse combustibili, se le detrazioni sono richieste per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale
5. acquisto e installazione di dispositivi multimediali

Si precisa che **per tali interventi non è direttamente prevista l'applicazione della sovradetraibilità al 110%**. Il regime ordinario di detraibilità per tali interventi, difatti, prevede un'aliquota variabile tra il 50 e il 65% in base alla tipologia. Tuttavia, in deroga a tali disposizioni, la Relazione Illustrativa allo schema di Decreto Rilancio prevede che la detraibilità degli interventi di cui all'art. 14 del D.L. 63/2016 **possa arrivare sino al 110% se attuati congiuntamente agli interventi strutturali**.

Il pagamento dei lavori dovrà avvenire con metodo tracciabile, bonifico bancario o postale, indicando la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario del bonus e il codice fiscale/partita iva dell'impresa o professionista che ha eseguito i lavori.

Tutta la documentazione dovrà, infine, essere inviata telematicamente, entro 90 giorni dal termine dei lavori, all'Enea (Ente Nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile).

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

TBG STUDIO