

# SUPERBONUS 110%

## provvedimenti attuativi

### 08.09.2020

Studio Legale Valeriani & Partners  
Avv. Nicola Bianchini  
[segreteria@valerianipartners.it](mailto:segreteria@valerianipartners.it)

# INQUADRAMENTO

La norma di riferimento per gli interventi incentivati è il decreto legge 04.06.2013, n. 63 c.c. e m., in particolare gli articoli 14 e 16 relativi, rispettivamente, ad interventi di efficientamento energetico (c.d. ecobonus) ed interventi di ristrutturazione edilizia ed adeguamento sismico (c.d. sismabonus).

Il d.l. 34/2020 convertito con modificazioni dalla legge 77/2020 introduce rilevanti novità sia in termini di misura dell'incentivo che di sua fruibilità: innalzamento del valore detraibile al 110% della spesa sostenuta e ampliamento della platea dei soggetti a cui è possibile cedere il credito di imposta derivante.

# I TEMI TRATTATI

Provvedimenti attuativi emanati:

- ▶ Provvedimento prot.n. 283847/2020 del Direttore dell'A.d.E.;
- ▶ Circolare n. 24/E dell'A.d.E..

Provvedimenti attuativi emessi ma non ancora pubblicati:

- ▶ Decreto Interministeriale MISE, MEF, MATTM e MIT – c.d. Decreto Requisiti;
- ▶ Decreto MISE – c.d. Decreto Asseverazioni;

# IL DECRETO ASSEVERAZIONI

Decreto emesso ai sensi dell'art. 119 comma 13 lettera a) del d.l. 34/2020 dal Ministro dello Sviluppo Economico che stabilisce le modalità di trasmissione della asseverazione relativa al rispetto dei requisiti tecnici ed alla congruità delle spese sostenute nonché le relative modalità attuative.

Il provvedimento è stato diffuso ma è in attesa della bollinatura presso la Corte dei Conti e successiva pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Pertanto possiamo considerarlo definitivo, ma non è ufficialmente in vigore.

# SOGGETTI ABILITATI AL RILASCIO DELLE ASSEVERAZIONI

Ai sensi dell'art. 119 del d.l. 34/2020, il rilascio delle asseverazioni è di competenza dei tecnici abilitati a certificare l'esecuzione degli interventi incentivati.

Occorre fare quindi riferimento alla normativa di ciascun albo professionale.

# IL DECRETO ASSEVERAZIONI

## CONDIZIONI DI VALIDITÀ DELL'ASSEVERAZIONE:

- Richiamo agli artt. 47, 75 e 76 del d.p.r. 445/2000;
- Apposizione del timbro attestante l'iscrizione al relativo albo;
- Elezione di domicilio digitale presso indirizzo pec;
- Polizza professionale (da allegare – non di compagnia extra comunitaria) di massimale adeguato (in ogni caso non inferiore a 500.000 euro) al numero ed al valore delle attestazioni o asseverazioni rilasciate;
- Redazione secondo uno dei moduli allegati al D.M..

# IL DECRETO ASSEVERAZIONI

Termini e modalità di trasmissione della asseverazione:

- Compilazione e trasmissione mediante apposito portale web dell'ENEA;
- Trasmissione entro 90 giorni dalla conclusione dei lavori a cui l'asseverazione si riferisce (ammessa rendicontazione a SAL – cfr art. 119 comma 13bis e art. 121 comma 1bis d.l. 34/2020);
- Il sistema genera una ricevuta attestante la correttezza formale della asseverazione, che il tecnico conserva a dimostrazione della ritualità della trasmissione.

# IL DECRETO ASSEVERAZIONI

Verifiche sull'asseverazione:

- Autorità competente alla verifica delle asseverazioni è l'ENEA;
- Verifica formale circa la completezza dell'asseverazione a cui fa seguito il rilascio di una ricevuta telematica;
- Verifica di merito, sia documentale che in loco, condotta a campione sulle asseverazioni presentate: minimo pari al 5% delle asseverazioni presentate in un anno; tutte le asseverazioni relative a interventi avviati prima del 01.07.2020;



# IL DECRETO ASSEVERAZIONI

## Sanzioni:

- In via generale, se il fatto costituisce reato si applicano le disposizioni penali relative;
- Per ciascuna asseverazione infedele si applica una sanzione amministrativa pecuniaria oscillante tra i 2.000,00 e i 15.000,00 euro;
- Tale sanzione è comminata al tecnico abilitato che ha sottoscritto l'asseverazione;
- Alla sanzione segue la comunicazione all'Agenzia delle Entrate per l'attività di competenza nonché all'Ordine Professionale del tecnico sanzionato.

# IL DECRETO REQUISITI

Decreto interministeriale che definisce i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che danno diritto alla detrazione delle spese sostenute per interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 119 del d.l. 34/2020.

Il provvedimento è stato diffuso ma è in attesa della bollinatura presso la Corte dei Conti e successiva pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Pertanto possiamo considerarlo definitivo, ma non è ufficialmente in vigore.

# IL DECRETO REQUISITI

Il Decreto Requisiti avrebbe dovuto fare chiarezza sulle tipologie di immobili ammessi ad incentivi.

Tra le definizioni, il Decreto richiama potremmo dire in via principale il d.lgs. 192/2005 (quindi il d.m. MISE del 26.06.2015), nonché la normativa edilizia (d.p.r. 380/2001 e d.m. MIT del 02.03.2018).

# IL DECRETO REQUISITI

Per “edificio” ci si dovrebbe rimettere alla definizione offerta dal D.lgs. 192/2005 (attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell’edilizia), all’art. 2 comma 1 lettera a): *“sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l’ambiente esterno, il terreno, altri edifici; **il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti**”*

Pertanto, per edificio unifamiliare deve considerarsi sia un corpo edilizio autonomo, come può essere un fabbricato indipendente, sia una singola unità immobiliare posta all’interno di un fabbricato contenente più unità immobiliari (cioè, un appartamento).

# IL DECRETO REQUISITI

Invece, l'art. 1 comma 3 lettera i) del Decreto Requisiti definisce “edificio unifamiliare” di fatto riportando la dicitura già utilizzata dal d.l. 34/2020.

Si deve quindi concludere nel senso che gli interventi realizzati a persone fisiche su appartamenti privi di indipendenza funzionale e accesso autonomo sono ammessi ad incentivi solo ed esclusivamente quando trainati da interventi trainanti eseguiti dal condominio.

# IL DECRETO REQUISITI

Il Decreto Requisiti si riferisce a tutte le tipologie di detrazioni fiscali per l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda in maniera specifica il superbonus al 110% non vi sono disposizioni che rappresentano novità dal punto di vista giuridico.

# CIRCOLARE N. 24/E DEL 08.08.2020

Primi chiarimenti emessi dall'Agenzia delle Entrate in merito alla fruibilità degli incentivi fiscali al 110%.

Provvedimento fondamentale per definire l'ambito delle agevolazioni, fermo restando che trattasi di una circolare, quindi documento di prassi a valenza interpretativa e non vincolante.

# CONDOMINIO

La Circolare affronta in primo luogo il tema del condominio.

Dopo una ricostruzione dell'istituto, l'Agenzia stabilisce di doversi riferire alla normativa civilista del condominio.

Pertanto, viene espressamente affermato che non costituiscono condominio gli edifici di proprietà esclusiva di un unico soggetto, anche se costituiti da numerose unità immobiliari, ossia appartamenti (in tal caso, laddove ci fosse un impianto centralizzato, la proprietà sarebbe comunque unica) – cfr. art. 1.1 pag. 7.

Quanto sopra anche con riferimento agli immobili che, costituiti come sopra, sono in regime di comunione.



# PERSONE FISICHE

La Circolare chiarisce che:

- ▶ La detrazione non può essere fruita da soggetti che possiedono esclusivamente redditi soggetti a tassazione separata o imposta sostitutiva o non soggetti a detrazione (c.d. no tax area) – tuttavia, questi soggetti possono fruire dello sconto in fattura;
- ▶ La detrazione non spetta a soggetti che non possiedono redditi imponibili, i quali non possono nemmeno accedere allo sconto in fattura o alla cessione del credito d'imposta;
- ▶ La detrazione può spettare anche al familiare del possessore o detentore (in base a titolo valido) dell'immobile, a patto che sostengano la spesa e convivano (all'avvio dei lavori o al sostenimento della spesa) con il familiare avente titolo sull'immobile

# AMBITO OGGETTIVO

La Circolare chiarisce che:

- ▶ Affinché un intervento possa essere ammesso all'incentivo è indispensabile che abbia finalità residenziale, siano essi condomini che edifici unifamiliari;
- ▶ Per gli edifici unifamiliari si precisa la necessaria compresenza del requisito dell'autonomia funzionale e dell'accesso autonomo, a prescindere dalla costituzione o meno in condominio;
- ▶ Nel caso di condominio con unità residenziali e commerciali, affinché gli interventi sulle parti comuni siano per tutti i condomini incentivabili al 110%, occorre che la finalità residenziale sia riferibile all'intero edificio; pertanto, se più della metà della superficie è destinata a residenziale, tutti i condomini beneficiano del 110% - in caso contrario, beneficiano del 110% solo i proprietari di unità immobiliari residenziali, non gli altri.

# AMBITO OGGETTIVO

- ▶ Sempre in tema di interventi su parti comuni, la detrazione spetta anche al possessore o detentore di sole pertinenze, purché abbiano sostenuto la relativa spesa;
- ▶ Il bonus al 110% si applica a edifici “esistenti”;
- ▶ Non sono agevolati gli interventi di nuova costruzione (eccezion fatta per l’installazione di sistemi solari fotovoltaici);
- ▶ Sono invece ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione realizzati mediante ristrutturazione edilizia;
- ▶ Gli interventi relativi agli impianti sono ammessi ad incentivi solo in caso di sostituzione di impianti funzionanti.

# AMBITO OGGETTIVO

Sono detraibili nella misura del 110% le spese sostenute per l'effettuazione degli interventi di cui all'art. 119 del d.l. 34/2020 e, se l'intervento è effettivamente realizzato:

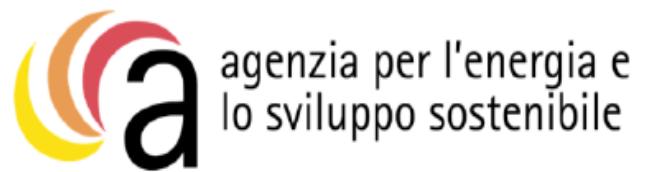
- ▶ Spese per acquisto di materiali, progettazione e altre spese professionali connesse comunque richieste dal tipo di lavori;
- ▶ Costi strettamente legati alla realizzazione degli interventi (ponteggi, smaltimento materiali rimossi, imposte e diritti per l'ottenimento dei titoli, tasse collegate all'intervento).

# ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione nella misura del 110% della spesa sostenuta, il contribuente può optare:

- ▶ Per uno sconto in fattura praticato dal fornitore: può essere corrispondente all'intero intervento o anche parziale, a cui può parallelamente sussistere una cessione del credito d'imposta per annullare la spesa;
- ▶ Per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione, la quale può essere frazionata in credito d'imposta cedibile per le quote non fruitive;

Nel caso di interventi realizzati su parti comuni, ciascun condomino può fruire della spesa sostenuta a proprio piacimento.



VALERIANI & PARTNERS  
STUDIO LEGALE

GRAZIE PER L'ATTENZIONE