



Ministero
dell'Economia
e delle Finanze

SOTTOSEGRETARIO DI STATO

On. **ALESSIO VILLAROSA**

Superbonus

FAQⁱ

| | |
|---|----|
| 1. QUADRO NORMATIVO E PRASSI | 6 |
| <input type="checkbox"/> Quali sono le norme di riferimento?..... | 6 |
| <input type="checkbox"/> Quali sono gli interventi esplicativi dell’Agenzia delle entrate?..... | 6 |
| <input type="checkbox"/> Quali sono i decreti attuativi del Decreto Rilancio utili ai fini del Superbonus? | 6 |
| 2. CHI USUFRUISCE DEL SUPERBONUS | 6 |
| <input type="checkbox"/> Chi sono i beneficiari?..... | 6 |
| <input type="checkbox"/> L’inquilino di un appartamento preso in locazione può beneficiare del Superbonus?..... | 6 |
| <input type="checkbox"/> L’usufruttuario di un immobile, in quanto titolare di un diritto reale di godimento e non della proprietà, può beneficiare del Superbonus? | 7 |
| <input type="checkbox"/> Posso accedere al Superbonus anche se non sono proprietario dell’immobile ma lo detengo in base ad un contratto di comodato d’uso? | 7 |
| <input type="checkbox"/> I professionisti possono beneficiare del Superbonus?..... | 7 |
| <input type="checkbox"/> Gli enti religiosi (per esempio una parrocchia o una diocesi) possono usufruire del Superbonus? | 7 |
| <input type="checkbox"/> Se sono incapiente posso usufruire del Superbonus? | 8 |
| <input type="checkbox"/> Sono proprietario di un appartamento in multiproprietà. Posso usufruire del Superbonus? | 8 |
| <input type="checkbox"/> Si applica il Superbonus agli interventi effettuati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario? | 8 |
| <input type="checkbox"/> Un contribuente, comproprietario con il coniuge di un intero edificio composto da più unità immobiliari, autonomamente accatastate, può usufruire del Superbonus per la sostituzione degli infissi sulle singole unità immobiliari e per il rifacimento del cappotto termico dell’intero edificio? | 8 |
| <input type="checkbox"/> È possibile usufruire del Superbonus nel caso di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso dell’immobile da non abitativo ad abitativo se nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulta chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d’uso (come accadeva per le detrazioni fiscali relative alle ristrutturazioni edilizie grazie alla risoluzione 14/2005 dell’Agenzia delle entrate)?..... | 8 |
| <input type="checkbox"/> In caso di acquisizione dell’immobile per successione, si trasferiscono le quote residue del Superbonus? | 9 |
| <input type="checkbox"/> Se l’immobile su cui sono stati effettuati gli interventi è oggetto di trasferimento di proprietà, l’acquirente (o donatario) può godere del Superbonus in relazione alle spese sostenute dal dante causa?... | 9 |
| <input type="checkbox"/> Posso accedere al super bonus per la mia seconda casa? | 9 |
| 3. IN COSA CONSISTE L’AGEVOLAZIONE | 9 |
| <input type="checkbox"/> In cosa consiste il Superbonus?..... | 9 |
| <input type="checkbox"/> Quali sono gli interventi agevolabili?..... | 10 |
| <input type="checkbox"/> Quali sono gli interventi trainati? | 10 |
| <input type="checkbox"/> Possono coesistere più interventi trainanti?..... | 10 |

- Ai sensi del comma 2 dell'art. 119 i lavori trainati devono essere eseguiti congiuntamente agli interventi trainanti. Cosa significa? 10
- Cosa si intende per unità immobiliare funzionalmente indipendente? 11
- Per accesso autonomo dall'esterno si può intendere anche l'accesso da strada privata o in multiproprietà o da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli? 11
- Dalla lettura della circolare dell'Agenzia delle entrate si evince che il limite massimo di spesa è dato dalla somma matematica dei singoli interventi, è vero? 11
- Il Superbonus spetta solo se gli interventi di isolamento termico (ad esempio cappotto termico) sono realizzati sull'intero edificio in condominio oppure spetta anche a chi intende posare il cappotto termico all'interno delle singole unità abitative? 11
- Un immobile sottoposto a vincolo dal Codice dei beni culturali può accedere al Superbonus? 12
- In caso di interventi in condomìni, quale maggioranza è richiesta in assemblea condominiale? 12
- Nel massimale di costo di € 40.000 per u.i. (ridotto a € 30.000 oltre 8 u.i.), previsto per l'isolamento termico dell'involucro (cappotto termico pareti e copertura) sono comprese tutte le spese strettamente legate all'intervento (ad esempio: rimozione e risanamento di intonaco del supporto ammalorato, risanamento elementi di cemento armato, previa applicazione del cappotto; nonché il completo svellimento e rifacimento della copertura per l'inserimento dello strato isolante, compresa la nuova pavimentazione, apprestamenti di sicurezza)? 12
- Un fabbricato ristrutturato mediante demolizione e ricostruzione può accedere al Superbonus? 12
- Posso usufruire del Superbonus su una pertinenza della mia abitazione unifamiliare? 12
- Posso usufruire del Superbonus nel caso di spese di ristrutturazione per la riduzione del rischio sismico o per l'efficientamento energetico effettuate su un'unità collabente? 12
- Qual è il limite di spesa per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati negli impianti stessi? 13

4. NUMERO DI UNITA' IMMOBILIARI SU CUI E' POSSIBILE ACCEDERE AL SUPERBONUS 13

- Su quante unità immobiliari posso effettuare interventi di efficientamento energetico? 13
- In caso di unità immobiliari locate o in comodato, il conduttore/comodatario può effettuare gli interventi anche se il proprietario intende fruire del Superbonus su altre due unità immobiliari? 13

5. IMPIANTO TERMICO 13

- Cosa si intende per impianto di riscaldamento? Una stufa a legna o a pellet può essere considerata impianto di riscaldamento? 13
- Posso considerare come intervento trainato la sostituzione di climatizzatori su parti private? 14
- Sostituisco l'impianto termico, i lavori relativi al ripristino dell'intonaco e del pavimento godono del Superbonus? 14
- Con la sostituzione dell'impianto termico con altro radiante a pavimento, le spese di sostituzione della pavimentazione sono comprese nel bonus con la stessa aliquota? 14
- È possibile usufruire del Superbonus per l'installazione di impianti di climatizzazione invernale?... 14

| | | |
|--------------------------|--|-----------|
| <input type="checkbox"/> | Condominio con 10 unità abitative di cui solamente una non ha impianto termico. Posso eseguire il cappotto anche sulle pareti esterne di quest'ultima ed accedere al 110% per la superficie esterna dell'appartamento senza impianto termico? | 14 |
| <input type="checkbox"/> | Se decido di cambiare la mia vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A e in aggiunta sostituisco i serramenti, le detrazioni sono entrambe del 110%? | 15 |
| 6. | FACCIAE E SUPERBONUS | 15 |
| <input type="checkbox"/> | La facciata del condominio è senza intonaco. Posso considerare l'esecuzione <i>ex novo</i> dell'intonaco su cui applicherò il 'cappotto' come ammesso a detrazione? | 15 |
| <input type="checkbox"/> | È possibile applicare il Superbonus alle spese di tinteggiatura della facciata esterna di un edificio sostenute nell'anno 2020? | 15 |
| 7. | SUPERSISMABONUS | 16 |
| <input type="checkbox"/> | Quali interventi di adeguamento sismico sono compresi ai fini del Supersismabonus? Le demolizioni ed i ripristini effettuati sono compresi? | 16 |
| <input type="checkbox"/> | Posso fruire del Superbonus nel caso di un immobile sito in zona a rischio sismico 1,2 o 3, demolito e ricostruito?..... | 16 |
| <input type="checkbox"/> | Sono un'impresa di costruzioni e vorrei demolire e ricostruire con aumento di cubatura ed edificio per realizzare una c.d. 'casa antisismica' da rivendere entro 18 mesi dall'ultimazione. L'edificio ricostruito deve avere lo stesso numero di unità immobiliari presenti in quello demolito oppure si può realizzare un numero maggiore di unità immobiliari? | 16 |
| <input type="checkbox"/> | In caso di ristrutturazione con aumento di cubatura è possibile accedere al SuperSismabonus 110% anche per la realizzazione della cubatura in aumento o devo conteggiare al 110% solamente i lavori sulla cubatura esistente?..... | 16 |
| <input type="checkbox"/> | Su quante unità immobiliari posso effettuare interventi ai fini del Sismabonus? | 17 |
| 8. | ESCLUSIONI | 17 |
| <input type="checkbox"/> | Quali esclusioni operano?..... | 17 |
| 9. | IRREGOLARITA' URBANSITICHE | 17 |
| <input type="checkbox"/> | È possibile usufruire del Superbonus nel caso di un immobile non in regola dal punto di vista urbanistico?..... | 17 |
| <input type="checkbox"/> | Una minima discordanza tra progetto e costruito fa decadere dal Superbonus? | 17 |
| <input type="checkbox"/> | Cosa è il certificato di conformità urbanistica e a cosa serve? | 17 |
| <input type="checkbox"/> | Sono proprietario di un immobile realizzato quando non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Come faccio a certificarne lo stato legittimo? | 17 |
| 10. | ALTRE SPESE AMMISSIBILI AL SUPERBONUS | 18 |
| <input type="checkbox"/> | Quali altre spese rientrano nel Superbonus?..... | 18 |
| <input type="checkbox"/> | La parcella dell'amministratore è inclusa nel Superbonus? | 18 |
| 11. | LA DETRAZIONE SPETTANTE E LE SUE ALTERNATIVE | 18 |
| <input type="checkbox"/> | Qual è la misura della detrazione?..... | 18 |

| | | |
|--------------------------|--|-----------|
| <input type="checkbox"/> | Ci sono alternative alla detrazione?..... | 18 |
| <input type="checkbox"/> | Nei confronti di chi può essere disposta la cessione del credito?..... | 18 |
| <input type="checkbox"/> | Posso utilizzare il credito d'imposta e la relativa compensazione subito, senza aspettare l'anno successivo a quello di sostenimento delle spese?..... | 18 |
| <input type="checkbox"/> | Qual è l'ammontare massimo dello sconto in fattura? Il fornitore può applicare uno sconto "parziale"? 19 | 19 |
| 12. | ADEMPIMENTI NECESSARI | 19 |
| <input type="checkbox"/> | Come deve avvenire il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi (salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura), per fruire del Superbonus? | 19 |
| <input type="checkbox"/> | Quali sono gli adempimenti necessari ai fini del Superbonus? | 19 |
| <input type="checkbox"/> | Il visto di conformità deve essere sempre apposto? | 20 |
| <input type="checkbox"/> | Il tecnico che redige l'asseverazione deve allegare il computo metrico? | 20 |
| <input type="checkbox"/> | Lo stesso professionista può redigere la parte di diagnosi energetica (APE ecc..) e allo stesso tempo essere progettista e direttore dei lavori? | 20 |
| <input type="checkbox"/> | Per redigere la parcella professionale a quale legge deve fare riferimento il professionista? | 20 |
| <input type="checkbox"/> | È necessario redigere l'APE per usufruire del Superbonus? | 20 |
| <input type="checkbox"/> | Esiste una convenzione da parte degli Ordini Professionali con un "ente intermediario" per la verifica della completezza della documentazione tecnica necessaria e la relativa trasmissione all'ENEA? | 20 |
| <input type="checkbox"/> | Che tipo di polizza assicurativa devono avere i tecnici abilitati al rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni?..... | 21 |
| 13. | I CONTROLLI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE | 21 |
| <input type="checkbox"/> | In che cosa consistono i controlli dell'Agenzia delle entrate?..... | 21 |
| <input type="checkbox"/> | Cosa succede se l'Agenzia delle entrate accerta la mancanza dei presupposti?..... | 21 |
| <input type="checkbox"/> | Entro quando l'Agenzia delle entrate può effettuare i controlli?..... | 21 |
| <input type="checkbox"/> | Quali sono i documenti da conservare?..... | 21 |
| <input type="checkbox"/> | Ho richiesto la possibilità di fare interventi di miglioramento energetico utilizzando il bonus 110%. L'installatore mi ha prospettato che se alla fine dei lavori risultasse qualche irregolarità commessa dalla ditta, oppure la non conformità dei componenti installati, il cliente dovrebbe restituire allo Stato l'importo per il quale ha chiesto lo sconto in fattura. È corretto? | 22 |
| | NOTA | 23 |

1. QUADRO NORMATIVO E PRASSI

➤ Quali sono le norme di riferimento?

Articoli 119 e 121 del decreto legge 34/2020 (Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 77/2020.

➤ Quali sono gli interventi esplicativi dell'Agenzia delle entrate?

- Circolare 24 dell'8/8/2020;
- Guida *L'Agenzia informa Superbonus 110%* ;
- FAQ pubblicate sul sito istituzionale:
- Provvedimento prot. 283847 dell'8/8/2020.

➤ Quali sono i decreti attuativi del Decreto Rilancio utili ai fini del Superbonus?

- Decreto asseverazioni: è un decreto del MISE, reperibile sul sito istituzionale del Ministero, in attesa di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale;
- Decreto requisiti tecnici: è un decreto del MISE, di concerto con MEF, Ambiente e MIT, reperibile sul sito istituzionale del Ministero, in attesa di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

2. CHI USUFRUISCE DEL SUPERBONUS

➤ Chi sono i beneficiari?

Il Superbonus si applica agli interventi effettuati da:

- condomìni;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento;
- Istituti autonomi case popolari (IACP) o altri istituti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*";
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- Onlus e associazioni di volontariato;
- associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

I soggetti Ires rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali.

➤ L'inquilino di un appartamento preso in locazione può beneficiare del Superbonus?

Sì, può beneficiarne ma ai fini dell'esecuzione dei lavori è necessaria l'approvazione del proprietario. Inoltre il contratto di locazione deve essere regolarmente registrato.

➤ **L'usufruttuario di un immobile, in quanto titolare di un diritto reale di godimento e non della proprietà, può beneficiare del Superbonus?**

Sì, il Superbonus si applica ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Si tratta, in particolare, del proprietario, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile.

➤ **Posso accedere al Superbonus anche se non sono proprietario dell'immobile ma lo detengo in base ad un contratto di comodato d'uso?**

Sì, a condizione che il contratto di comodato sia regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, e che il comodatario sia in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

➤ **I professionisti possono beneficiare del Superbonus?**

L'art. 119 comma 9 lettera *b*) del Decreto Rilancio prevede che il Superbonus si applichi agli interventi effettuati, tra gli altri, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Con la locuzione «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni» il Legislatore ha inteso precisare che la fruizione del Superbonus riguarda unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. "beni relativi all'impresa" (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR).

Ne consegue che la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi:

- da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni;
- dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Di conseguenza i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del *Superbonus* in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora partecipino alla ripartizione delle spese in qualità di condòmini. In tal caso, la detrazione spetta, in relazione agli interventi riguardanti le parti comuni, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

➤ **Gli enti religiosi (per esempio una parrocchia o una diocesi) possono usufruire del Superbonus?**

Il Decreto Rilancio non annovera gli enti religiosi tra i soggetti beneficiari del Superbonus. L'ente religioso può fruire del *Superbonus* solo in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora partecipi alla ripartizione delle spese in qualità di condomino.

➤ **Se sono incapiente posso usufruire del Superbonus?**

Sì, optando per la cessione del credito o lo sconto in fattura. Il Superbonus infatti è in generale una detrazione dall'imposta lorda, quindi non può essere utilizzato da soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta (come per i soggetti che rientrano nella *no tax area*). Questi soggetti ai sensi dell'art. 121 del Decreto Rilancio possono optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta.

➤ **Sono proprietario di un appartamento in multiproprietà. Posso usufruire del Superbonus?**

La stipula del contratto di acquisto di multiproprietà permette di acquisire una quota di un appartamento facente parte di un complesso immobiliare a cui consegue il diritto di usufruire dello stesso. Oltre ad acquisire il diritto di usufruire dell'appartamento in determinati periodi dell'anno, il contraente acquisterà anche una quota corrispondente alle parti comuni del complesso che saranno gestite secondo quanto stabilito dal relativo regolamento allegato al contratto.

➤ **Si applica il Superbonus agli interventi effettuati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario?**

No. L'Agenzia delle entrate, con la Circolare 24/2020 (vedi punto 1.1), ha ribadito che il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario (o in comproprietà fra più soggetti). Questa posizione è basata sul fatto che nell'ambito dei soggetti ammessi alle agevolazioni, la norma (comma 9 dell'art. 119 del D.L. 34/2020) fa espresso riferimento ai "condomini", mentre per quanto riguarda le "persone fisiche" si fa riferimento testuale alle "singole unità immobiliari" che però devono essere funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, in pratica escludendo la possibilità di intervenire su parti comuni di edifici (in quanto non vi è condominio).

Si ricorda che con vari emendamenti al c.d. Decreto Agosto presentati al Senato della Repubblica (57.0.63; 113.0.61; 80.0.8; 80.0.10) si sta cercando di rendere applicabile il Superbonus anche alle comunioni e alle ipotesi di unico proprietario di intero edificio.

➤ **Un contribuente, comproprietario con il coniuge di un intero edificio composto da più unità immobiliari, autonomamente accatastate, può usufruire del Superbonus per la sostituzione degli infissi sulle singole unità immobiliari e per il rifacimento del cappotto termico dell'intero edificio?**

No. Non è possibile beneficiare del Superbonus né per le spese sostenute per il cappotto termico né per le spese di sostituzione degli infissi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto l'edificio non è costituito in condominio. L'Agenzia delle entrate, con la Circolare 24/2020 (vedi punto 1.1), ha ribadito che il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o, come in questo caso, in comproprietà fra più soggetti.

➤ **È possibile usufruire del Superbonus nel caso di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'immobile da non abitativo ad abitativo se nel provvedimento**

amministrativo che autorizza i lavori risulta chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso (come accadeva per le detrazioni fiscali relative alle ristrutturazioni edilizie grazie alla risoluzione 14/2005 dell'Agenzia delle entrate)?

Sì, è possibile usufruire del Superbonus. È necessario che dal titolo abilitativo che autorizza i lavori si evinca chiaramente che l'immobile oggetto degli interventi diverrà abitativo e che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

➤ **In caso di acquisizione dell'immobile per successione, si trasferiscono le quote residue del Superbonus?**

Sì, in caso di decesso dell'avente diritto la fruizione del beneficio fiscale si trasmette per intero esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

➤ **Se l'immobile su cui sono stati effettuati gli interventi è oggetto di trasferimento di proprietà, l'acquirente (o donatario) può godere del Superbonus in relazione alle spese sostenute dal dante causa?**

Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, come stabilito all'articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al Superbonus ai sensi del comma 4 dell'art. 119. Tali interventi sono individuati nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che richiama l'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Per tali interventi, pertanto il citato articolo 16-bis, del TUIR deve intendersi quale norma di riferimento generale. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 16-bis del TUIR, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

Benché il legislatore abbia utilizzato il termine vendita, le disposizioni sopracitate trovano applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione (Circolare 08/07/2020, n. 19 /E, pag. 250 e 351).

➤ **Posso accedere al super bonus per la mia seconda casa?**

Sì.

3. IN COSA CONSISTE L'AGEVOLAZIONE

➤ **In cosa consiste il Superbonus?**

È un'agevolazione che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di

interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus).

➤ **Quali sono gli interventi agevolabili?**

L'agevolazione spetta, a determinate condizioni, per le spese sostenute per interventi effettuati su parti comuni di edifici, su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari. In particolare, il Superbonus si applica alle spese sostenute dal 1° luglio al 31 dicembre 2021, per le seguenti tipologie di interventi (c.d. "trainanti"):

- interventi di isolamento termico sugli involucri edilizi, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti
- interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

➤ **Quali sono gli interventi trainati?**

Il Superbonus spetta anche per altre tipologie di interventi (c.d. "trainati"), a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi trainanti:

- di efficientamento energetico rientranti nell'ecobonus;
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica;
- l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

➤ **Possono coesistere più interventi trainanti?**

Sì. Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

➤ **Ai sensi del comma 2 dell'art. 119 i lavori trainati devono essere eseguiti congiuntamente agli interventi trainanti. Cosa significa?**

La condizione che i lavori siano eseguiti congiuntamente si considera soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi trainati sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi

trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

➤ **Cosa si intende per unità immobiliare funzionalmente indipendente?**

Per l'Agenzia delle entrate si ritiene funzionalmente indipendente l'unità immobiliare dotata di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva. Quindi l'importante è che ci sia almeno un accesso così, non che sia l'unico. È di conseguenza, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (per esempio il tetto).

➤ **Per accesso autonomo dall'esterno si può intendere anche l'accesso da strada privata o in multiproprietà o da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli?**

In merito alla nozione di accesso alla strada né il Decreto Rilancio né la Circolare 24/2020 dell'Agenzia delle entrate prevedono limiti in ordine alla proprietà pubblica o privata della strada. Pertanto in linea di principio può ritenersi autonomo l'accesso da strada privata e/o in multiproprietà. Si ritiene, inoltre, che possa ritenersi "autonomo" anche l'accesso da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli atteso non essendo rilevante che il terreno sia di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare.

➤ **Dalla lettura della circolare dell'Agenzia delle entrate si evince che il limite massimo di spesa è dato dalla somma matematica dei singoli interventi, è vero?**

I limiti di spesa ammessi alla detrazione variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili. Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili - essendo stata realizzata, ad esempio, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, astrattamente riconducibile sia tra gli interventi "trainati" sia tra quelli "trainanti" - il contribuente potrà applicare una sola agevolazione.

➤ **Il Superbonus spetta solo se gli interventi di isolamento termico (ad esempio cappotto termico) sono realizzati sull'intero edificio in condominio oppure spetta anche a chi intende posare il cappotto termico all'interno delle singole unità abitative?**

Il Superbonus spetta solo se l'intervento di isolamento termico coinvolge il 25 % della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo e comporti il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio. Quindi, la singola unità (prescindendo da eventuali approvazioni assembleari necessarie) dovrebbe effettuare un intervento che soddisfi entrambi i predetti requisiti. Diversamente in presenza di unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi (come nel caso dei cosiddetti condomini orizzontali), il Superbonus spetta anche se l'intervento di isolamento termico è realizzato sulla singola unità abitativa. Resta fermo che l'intervento deve incidere su più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente dell'unità immobiliare oggetto di intervento e deve conseguire il miglioramento di due classi energetiche da dimostrare mediante apposite attestazioni di prestazione energetica (APE).

➤ **Un immobile sottoposto a vincolo dal Codice dei beni culturali può accedere al Superbonus?**

Sì, per gli immobili sottoposti a vincolo dal Codice dei beni culturali e del paesaggio per i quali non sia possibile effettuare gli interventi trainanti, il Superbonus spetta per qualunque opera che migliora la prestazione energetica di due classi o, se ciò non è possibile, fa conseguire la classe energetica più alta, nei limiti di quanto previsto per gli interventi di risparmio energetico di cui all'articolo 14 del D.L. n. 63/2013, cd. Ecobonus.

➤ **In caso di interventi in condomìni, quale maggioranza è richiesta in assemblea condominiale?**

Le assemblee condominiali che devono dare il via libera ai lavori con il Superbonus sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Lo prevede l'art. 119 comma 9 *bis* del Decreto Rilancio.

➤ **Nel massimale di costo di € 40.000 per u.i. (ridotto a € 30.000 oltre 8 u.i.), previsto per l'isolamento termico dell'involucro (cappotto termico pareti e copertura) sono comprese tutte le spese strettamente legate all'intervento (ad esempio: rimozione e risanamento di intonaco del supporto ammalorato, risanamento elementi di cemento armato, previa applicazione del cappotto; nonché il completo svellimento e rifacimento della copertura per l'inserimento dello strato isolante, compresa la nuova pavimentazione, apprestamenti di sicurezza)?**

La detrazione al 110% spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi, ad esempio: le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori, nei limiti previsti per ciascun intervento.

➤ **Un fabbricato ristrutturato mediante demolizione e ricostruzione può accedere al Superbonus?**

Sì. L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 per le spese documentate e sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, fermo restando i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'articolo 119 del Decreto Rilancio.

➤ **Posso usufruire del Superbonus su una pertinenza della mia abitazione unifamiliare?**

Sì, la detrazione spetta.

➤ **Posso usufruire del Superbonus nel caso di spese di ristrutturazione per la riduzione del rischio sismico o per l'efficientamento energetico effettuate su un'unità collabente?**

Sì. Sempre che siano rispettati tutte le condizioni e gli adempimenti previsti, si può usufruire del Superbonus per le spese sostenute anche sulle unità collabenti, ovvero per gli immobili classificati nella categoria catastale F/2.

- **Qual è il limite di spesa per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati negli impianti stessi?**

Come precisato dal MISE e dalla Risoluzione 60 del 28 settembre 2020 dell'Agenzia delle entrate (che superano quanto previsto dalla circolare 24/2020 della stessa Agenzia), il limite di spesa di 48.000 euro va distintamente (e non cumulativamente) riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati degli impianti.

4. NUMERO DI UNITA' IMMOBILIARI SU CUI E' POSSIBILE ACCEDERE AL SUPERBONUS

- **Su quante unità immobiliari posso effettuare interventi di efficientamento energetico?**

È possibile accedere al Superbonus per gli interventi trainati al massimo per due unità immobiliari. Il limite delle due unità non si applica invece alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio (vedi art. 119 comma 15 *bis* del Decreto Rilancio).

- **In caso di unità immobiliari locate o in comodato, il conduttore/comodatario può effettuare gli interventi anche se il proprietario intende fruire del Superbonus su altre due unità immobiliari?**

Sì. Il Superbonus, ai sensi del comma 10 dell'art. 119 del Decreto Rilancio, spetta ai contribuenti persone fisiche relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. In altri termini, la norma esclude la possibilità che una persona fisica possa beneficiare del Superbonus per più di due immobili, prescindendo dal titolo di possesso degli stessi. Nell'ipotesi prospettata, pertanto, una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del Superbonus per interventi effettuate su altre due unità immobiliari.

5. IMPIANTO TERMICO

- **Cosa si intende per impianto di riscaldamento? Una stufa a legna o a pellet può essere considerata impianto di riscaldamento?**

Ai sensi del punto *l-tercies* del comma 1 dell'art. 2 del D. Lgs. 192/2005, come recentemente modificato dal D. Lgs. 48/2020, per impianto termico si intende: *impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.*

Grazie alla nuova definizione normativa di impianto termico, le stufe a legna o a pellet -ma anche caminetti e termocamini- sono ora considerati "impianto di riscaldamento". Di conseguenza sarà possibile accedere al Superbonus, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico

(concretamente difficile da raggiungere nella dismissione di impianti a biomassa) e che vi sia un salto di due classi energetiche dell'edificio da prima a dopo gli interventi. Resta, poi, il problema dell'Ape: in presenza di camini e stufe a legna, il calcolo da parte dei tecnici potrebbe non essere così semplice, richiedendo il ricorso a calcoli standard e simulazioni.

➤ **Posso considerare come intervento trainato la sostituzione di climatizzatori su parti private?**

La normativa non fa esplicito riferimento ai condizionatori, né includendoli né escludendoli. Si può quindi dedurre che se vengono rispettati i requisiti previsti dal D. Lgs. 192/05, come modificato dal D. Lgs. 40/2020 per la definizione di “impianti di riscaldamento”, la sostituzione di climatizzatori possa rientrare nel Superbonus al 110% come intervento trainato.

➤ **Sostituisco l'impianto termico, i lavori relativi al ripristino dell'intonaco e del pavimento godono del Superbonus?**

Sono comprese tra le spese detraibili al 110% quelle sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento (per esempio, le spese per la demolizione del pavimento e quelle relative alla successiva posa in opera del nuovo pavimento, se connesse alla realizzazione di un impianto radiante a pavimento). Si precisa che l'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato.

➤ **Con la sostituzione dell'impianto termico con altro radiante a pavimento, le spese di sostituzione della pavimentazione sono comprese nel bonus con la stessa aliquota?**

Sono detraibili nella misura del 110 per cento talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali e degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi.

➤ **È possibile usufruire del Superbonus per l'installazione di impianti di climatizzazione invernale?**

No. La norma prevede che il Superbonus si applichi solo alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, e non anche alla loro installazione. La norma si pone in linea con quanto previsto per l'Ecobonus, per il quale non rientrano nell'ambito applicativo della detrazione le installazioni di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne siano sprovvisti, con l'eccezione dal 1° gennaio 2015 dell'installazione dei generatori alimentati a biomassa.

➤ **Condominio con 10 unità abitative di cui solamente una non ha impianto termico. Posso eseguire il cappotto anche sulle pareti esterne di quest'ultima ed accedere al 110% per la superficie esterna dell'appartamento senza impianto termico?**

No, considerato che in generale gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in “condominio” (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative 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 e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);

- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

In particolare, il cappotto termico interessa l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

- **Se decido di cambiare la mia vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A e in aggiunta sostituisco i serramenti, le detrazioni sono entrambe del 110%?**

Sì. Se si sostituisce l'impianto di climatizzazione invernale di un condominio, di un edificio unifamiliare, oppure di un'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, si ha diritto al Superbonus al 110%, trattandosi di un intervento cosiddetto "trainante". Anche le spese per i serramenti potranno godere della detrazione al 110% (intervento cosiddetto "trainato") se realizzato congiuntamente all'intervento trainante e sempreché gli interventi assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Come precisato nella circolare n. 24/E del 2020, la maggiore aliquota si applica agli interventi trainati a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi. Gli interventi si considerano effettuati congiuntamente quando le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti ammessi al Superbonus. Il conseguimento del miglioramento di due classi energetiche deve essere asseverato mediante le attestazioni di prestazione energetica (APE), secondo le indicazioni del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020.

6. FACCIATE E SUPERBONUS

- **La facciata del condominio è senza intonaco. Posso considerare l'esecuzione *ex novo* dell'intonaco su cui applicherò il 'cappotto' come ammesso a detrazione?**

Anche la fase dell'intonacatura, che nella sostanza consiste nel rifacimento della facciata, può fruire della detrazione del 110%. L'applicazione della percentuale di detrazione è possibile in considerazione dell'accessorietà del costo per l'intonaco rispetto alla spesa sostenuta per il cappotto termico. In pratica, l'intervento deve essere considerato unitariamente in quanto finalizzato all'isolamento dell'edificio.

- **È possibile applicare il Superbonus alle spese di tinteggiatura della facciata esterna di un edificio sostenute nell'anno 2020?**

No, questa tipologia di interventi non rientra nell'ambito applicativo della norma. È possibile, però, usufruire del "bonus facciate" nella misura del 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020. Anche per queste spese, il contribuente può, inoltre, scegliere se optare per il cosiddetto

“sconto in fattura”, cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari

7. SUPERSISMABONUS

- **Quali interventi di adeguamento sismico sono compresi ai fini del Supersismabonus? Le demolizioni ed i ripristini effettuati sono compresi?**

Sono compresi gli interventi di riduzione del rischio sismico che determinino il passaggio ad una o due classi di rischio inferiori e nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, anche mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento. Ai fini del Superbonus, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, la detrazione prevista dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013 è elevata al 110 %. Pertanto è a tale norma che bisogna far riferimento per individuare gli interventi inclusi nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi (96.000 € per unità).

- **Posso fruire del Superbonus nel caso di un immobile sito in zona a rischio sismico 1,2 o 3, demolito e ricostruito?**

Sì, a patto che vengano rispettate tutte le altre condizioni e gli adempimenti richiesti dalla normativa per l'accesso al beneficio. Per quanto riguarda la detrazione, il contribuente può scegliere se optare per il cosiddetto “sconto in fattura”, cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

- **Sono un'impresa di costruzioni e vorrei demolire e ricostruire con aumento di cubatura ed edificio per realizzare una c.d. ‘casa antisismica’ da rivendere entro 18 mesi dall'ultimazione. L'edificio ricostruito deve avere lo stesso numero di unità immobiliari presenti in quello demolito oppure si può realizzare un numero maggiore di unità immobiliari?**

Rientra nel concetto di demolizione e ricostruzione anche la ricostruzione dell'edificio che determini un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione. Di conseguenza, non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

- **In caso di ristrutturazione con aumento di cubatura è possibile accedere al SuperSismabonus 110% anche per la realizzazione della cubatura in aumento o devo conteggiare al 110% solamente i lavori sulla cubatura esistente?**

Per gli interventi antisismici, nel caso di lavori che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa ammesso alla detrazione, vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

➤ **Su quante unità immobiliari posso effettuare interventi ai fini del Sismabonus?**

Gli interventi antisismici possono essere effettuati anche su più di due unità abitative. L'unico requisito è che queste si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

8. ESCLUSIONI

➤ **Quali esclusioni operano?**

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

9. IRREGOLARITA' URBANSITICHE

➤ **È possibile usufruire del Superbonus nel caso di un immobile non in regola dal punto di vista urbanistico?**

No, gli edifici con abusi edilizi non sanati sono esclusi dal Superbonus. Non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica.

➤ **Una minima discordanza tra progetto e costruito fa decadere dal Superbonus?**

Dipende dalla discordanza. L'art. 34 *bis* del DPR 380/2001, recentemente introdotto dal Decreto Semplificazioni, prevede che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 % delle misure previste nel titolo abilitativo.

È quindi ammessa una limitata tolleranza superata la quale si incorre nella decadenza dai benefici fiscali.

➤ **Cosa è il certificato di conformità urbanistica e a cosa serve?**

Il certificato di conformità urbanistica consente di verificare se l'immobile presenta una difformità o un abuso edilizio. Si tratta di quel documento che attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e il titolo edilizio con cui è stato realizzato. Grazie ad esso sarà possibile stabilire se l'immobile è in regola oppure no e, in quest'ultimo caso, l'entità dell'abuso.

➤ **Sono proprietario di un immobile realizzato quando non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Come faccio a certificarne lo stato legittimo?**

Il Decreto Semplificazioni ha modificato l'art. 9 *bis* del DPR 380/2001, stabilendo che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. A tali documenti va aggiunto il titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile o sull'unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

10. ALTRE SPESE AMMISSIBILI AL SUPERBONUS

➤ Quali altre spese rientrano nel Superbonus?

Sono detraibili nella misura del 110%, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni.

La detrazione spetta inoltre per le spese sostenute per l'acquisto di materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse nonché gli altri eventuali costi collegati alla realizzazione degli interventi.

➤ La parcella dell'amministratore è inclusa nel Superbonus?

No, la parcella dell'amministratore non è inclusa. Si ricorda però che il compenso dell'amministratore di condominio può diventare detraibile se lo stesso viene nominato responsabile dei lavori e il compenso aggiuntivo viene fatturato separatamente e corrisposto come committente e responsabile dei lavori. In questo caso, infatti, diventa una spesa strettamente correlata all'esecuzione delle opere agevolabili e riferibile ad una prestazione professionale che si discosta dai compiti che ricadono sugli amministratori di condominio.

11. LA DETRAZIONE SPETTANTE E LE SUE ALTERNATIVE

➤ Qual è la misura della detrazione?

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo.

➤ Ci sono alternative alla detrazione?

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (sconto in fattura) o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

➤ Nei confronti di chi può essere disposta la cessione del credito?

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

➤ Posso utilizzare il credito d'imposta e la relativa compensazione subito, senza aspettare l'anno successivo a quello di sostenimento delle spese?

No, perché potrebbero sorgere problemi di indebite compensazioni. Come affermato anche dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate prot. 283847 dell'8/8/2020 si applica l'art. 17 del D.Lgs. 241/1997. Il credito d'imposta è quindi fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta

ricezione della Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

➤ **Qual è l'ammontare massimo dello sconto in fattura? Il fornitore può applicare uno sconto "parziale"?**

Il contributo sotto forma di sconto è pari alla detrazione spettante, determinata tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato, e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto.

Il fornitore può anche applicare uno sconto "parziale". In questo caso, il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della spesa rimasta a suo carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito rimanente ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

12. ADEMPIMENTI NECESSARI

➤ **Come deve avvenire il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi (salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura), per fruire del Superbonus?**

Il pagamento deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa. Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al D. Lgs. 11/2010 e al D. Lgs. 385/1993 a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del D.L. 78/ 2010. A tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (cfr. circolare 08/07/2020, 24/E, pag. 41).

➤ **Quali sono gli adempimenti necessari ai fini del Superbonus?**

È necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per Ecobonus, Sismabonus e per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Inoltre, è necessario acquisire:

- il visto di conformità che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus, ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto;
- l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute, ai fini della detrazione, nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

➤ **Il visto di conformità deve essere sempre apposto?**

No. Il visto di conformità deve essere apposto se il contribuente opta per la cessione del credito di imposta o per lo sconto in fattura. Se il contribuente sceglie invece la fruizione diretta in dichiarazione della detrazione del 110% non sarà necessario il visto di conformità.

Si precisa, infine, che il visto di conformità può essere rilasciato dai soggetti indicati dall'articolo 35 del D. Lgs. 241/1997, cioè da coloro che sono incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.

➤ **Il tecnico che redige l'asseverazione deve allegare il computo metrico?**

Sì, deve allegare il computo metrico. Sul punto si veda il decreto requisiti tecnici, articolo 8 e allegato A par. 13.

➤ **Lo stesso professionista può redigere la parte di diagnosi energetica (APE ecc..) e allo stesso tempo essere progettista e direttore dei lavori?**

Le APE convenzionali ante e post intervento, per ciascuna unità immobiliare in condominio, per una verifica dell'ottenimento del doppio salto di classe energetica, potranno essere firmati anche dal Direttore dei Lavori. Invece, per l'esecuzione di APE ordinari *ex post* per interventi sull'involucro edilizio o per interventi globali, si ritiene debba applicarsi l'obbligo di terzietà previsto dalla firma degli APE rispetto alla proprietà, ai progettisti e direttori lavori, alle imprese esecutrici dei lavori e ai venditori dei prodotti installati.

➤ **Per redigere la parcella professionale a quale legge deve fare riferimento il professionista?**

Occorre tenere conto dei valori massimi di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016.

➤ **È necessario redigere l'APE per usufruire del Superbonus?**

Sì, per l'accesso al Superbonus è necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica ante e post intervento per ciascuna delle unità immobiliari coinvolte, così da dimostrare il possesso dei requisiti, tra cui il doppio salto di classe energetica o il raggiungimento della classe A4 nel caso in cui la classe ante-intervento fosse la A3. Nel caso in cui l'incentivo venga richiesto per interi fabbricati, ai sensi del punto 12 dell'Allegato A al Decreto Requisiti Ecobonus, occorre predisporre il cosiddetto "APE convenzionale", così da permettere il calcolo degli indicatori e della classe energetica dell'intero edificio.

➤ **Esiste una convenzione da parte degli Ordini Professionali con un "ente intermediario" per la verifica della completezza della documentazione tecnica necessaria e la relativa trasmissione all'ENEA?**

Gli Ordini e Collegi professionali di Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti Industriali e Commercialisti di diverse città, spesso in accordo con il Comune della città, stanno attivando uno sportello informativo gratuito, rivolto ai cittadini, per chiarimenti in merito alle opportunità del Superbonus 110% per la riqualificazione degli edifici.

➤ **Che tipo di polizza assicurativa devono avere i tecnici abilitati al rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni?**

Ai fini del rilascio delle attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla 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 e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

13. I CONTROLLI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

➤ **In che cosa consistono i controlli dell'Agenzia delle entrate?**

L'Agenzia delle entrate nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procede alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato di interessi e sanzioni.

➤ **Cosa succede se l'Agenzia delle entrate accerta la mancanza dei presupposti?**

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante maggiorata di sanzioni e interessi nei confronti dei soggetti che hanno sostenuto le spese e/o hanno optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura. Rispondono quindi i beneficiari della detrazione, ferma restando, se viene accertato il concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari.

Si ricorda che se il cessionario ha acquistato il credito d'imposta in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito di imposta.

➤ **Entro quando l'Agenzia delle entrate può effettuare i controlli?**

Nel caso in cui il contribuente abbia fruito della detrazione del 110% in assenza dei presupposti, l'Agenzia delle entrate potrà notificare l'accertamento entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione con la quale si fruisce del beneficio fiscale.

Nel caso in cui il contribuente abbia optato per la cessione del credito, l'Agenzia notifica l'atto di recupero del credito di imposta entro il 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello dell'utilizzo irregolare.

➤ **Quali sono i documenti da conservare?**

Il contribuente deve conservare le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute. Le persone fisiche, inoltre, devono conservare anche la ricevuta del bonifico bancario o postale attraverso cui è stato fatto il pagamento.

Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, deve essere conservata anche la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori.

Se gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici deve essere conservata anche la copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Questa documentazione può comunque essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio.

Infine, è necessario conservare copia della asseverazione trasmessa all'ENEA per gli interventi di efficientamento energetico, nonché, per gli interventi antisismici, una copia dell'asseverazione depositata presso lo sportello unico.

- **Ho richiesto la possibilità di fare interventi di miglioramento energetico utilizzando il bonus 110%. L'installatore mi ha prospettato che se alla fine dei lavori risultasse qualche irregolarità commessa dalla ditta, oppure la non conformità dei componenti installati, il cliente dovrebbe restituire allo Stato l'importo per il quale ha chiesto lo sconto in fattura. È corretto?**

I destinatari degli esiti del controllo sono i beneficiari della detrazione (i soggetti che sostengono le spese agevolate), e nel caso di concorso nella violazione anche i fornitori in solido. Serve sempre l'asseverazione da un tecnico abilitato che attesti la rispondenza ai requisiti e la congruità delle spese sostenute e che gli interventi eseguiti rispettano le leggi previste. Inoltre occorre il visto di conformità del professionista che attesta il rispetto dei requisiti che danno diritto alla detrazione.

Ai fini del rilascio delle predette attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile per garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. Ferma restando 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.

NOTA

Le presenti FAQ svolgono una funzione meramente descrittiva ed a carattere sommario. Sono frutto di riflessioni tecniche prive di valenza ufficiale ed in nessun caso sono opponibili alle valutazioni di merito degli Enti competenti per materia.

ⁱ Le FAQ sono aggiornate alla disciplina vigente al 24 settembre 2020. Si resta in attesa delle modifiche da apportare in sede di conversione al decreto-legge n. 104 del 2020