



Montebelluna, 2 ottobre 2020

**DOTTORI COMMERCIALISTI
AVVOCATI**

MASSIMO TESSER
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

LUIGI SERRAGLIO
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

NICOLETTA GALLINA
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

PARTES LEGAL

STEFANO VECCHIATO
AVVOCATO

ANDREA ZAMPROGNO
AVVOCATO STABILITO
ABOGADO
PROCURATORE SPORTIVO FIFA

LISA FAVERO
AVVOCATO

LEONARDO BRIAN
ABOGADO
(SEDE DI BARCELONA)

AREA COMMERCIALISTI

MICHELA ZANETTI
DOTT. AREA FISCALE

CARMEN TONELLO
RAG. AREA FISCALE

FRANCESCO FERRARESE
DOTT. AREA SOCIETARIA

ELENA TESSER
RAG. AREA CONTABILE

ALESSIA SCANDIUZZI
RAG. AREA CONTABILE

FEDERICA SPAGNOLO
RAG. AREA CONTABILE

MICHELA FENU
RAG. AREA CONTABILE

AREA INTERNAZIONALIZZAZIONE

FLAVIA RAMELLA
EXPORT MANAGER

GIULIO GIAI
EXPORT MANAGER

GIOVANNI PECORARI
EXPORT MANAGER

AREA AMMINISTRATIVA

KATY MATTAROLLO
RAG. AREA AMMINISTRATIVA E CONTABILE

OF COUNSEL:

VITO PAPA
DOTT. MARKETING STRATEGICO
(SEDE DI TREVISO)

Detrazione "ECOBONUS" del 110%

Gentili Clienti,

ritorniamo sull'argomento della detrazione per "ECOBONUS" 110% prevista dal D.L. n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio".

La detrazione del 110%, da ripartire in 5 anni, è applicabile esclusivamente alle spese sostenute dall'01.07.2020 al 31.12.2021 per interventi "trainanti" di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico, nonché per una serie di interventi "trainati" effettuati contestualmente a quelli "trainanti".

Riportiamo anche le FAQ disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

A CHI SPETTA

I beneficiari della detrazione posso essere:

- **condomini**, per le spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021;
- **persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo**:
 - per le spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021;
 - per gli interventi realizzati su un numero **massimo di 2 unità immobiliari**, ferma restando la possibilità di fruire della detrazione per gli interventi sulle parti comuni condominiali senza limitazioni (es. un A10 in un condominio di abitativi);
- **Istituti autonomi case popolari (IACP)** per le spese sostenute dall'1.7.2020 al **30.6.2022**.
- **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai soci;
- **ONLUS** di cui all'art. 10, D.Lgs. n. 460/97,
- **associazioni / società sportive dilettantistiche** iscritte nell'apposito registro, **limitatamente ai lavori effettuati sugli immobili adibiti a spogliatoio**.

Le persone fisiche che intendono beneficiare dell'agevolazione devono possedere l'immobile oggetto degli interventi in base ad un titolo idoneo al momento dell'avvio dei lavori / sostenimento delle spese ossia:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione / leasing, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Rientrano tra i possibili beneficiari anche i familiari del possessore / detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado / affini entro il secondo grado), nonché il convivente di fatto, sempreché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi.



QUALI IMMOBILI

Per poter fruire della detrazione nella misura del 110% gli interventi devono essere eseguiti su:

- parti comuni condominiali di un edificio residenziale;
- un edificio residenziale unifamiliare e relative pertinenze;
- unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti, con uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze facenti parte di un condominio (con un ambito applicativo più ristretto, ossia circoscritto ai soli interventi "trainanti").

Sono esclusi dall'agevolazione gli interventi effettuati in unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1 e A/8.

Con riferimento alle unità immobiliari di categoria catastale A/9 (castelli e palazzi di pregio storico / artistico), le stesse sono escluse soltanto se non sono aperte al pubblico.

Edificio unifamiliare	Unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che dispone di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
Unità immobiliare funzionalmente indipendente con accesso autonomo dall'esterno	Unità dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali gli impianti per acqua / gas / energia elettrica / riscaldamento di proprietà esclusiva. L'accesso autonomo dall'esterno presuppone, ad esempio, che <i>"l'unità immobiliare disponga 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"</i> . Le <i>"unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari"</i> vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della "indipendenza funzionale" e dell'"accesso autonomo dall'esterno".

TIPO DI INTERVENTI: INTERVENTI "TRAINANTI"

Gli interventi "trainanti" per i quali è possibile fruire della detrazione nella misura del 110% sono rappresentati dagli **specifici interventi di riqualificazione energetica e di miglioramento del rischio sismico** individuati dai commi 1 e 4 dell'art. 119 in esame.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento agli interventi di riqualificazione energetica si rammenta che è necessario che gli stessi assicurino, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi "trainati":


- **il miglioramento di almeno 2 classi energetiche;**
ovvero, se non possibile,
- **il conseguimento della classe energetica più alta** (riguarda gli edifici che ricadono già nella penultima classe energetica).

Per gli interventi di riqualificazione energetica resta fermo che:

- devono essere rispettati i requisiti tecnici;



- il miglioramento energetico deve essere dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ante e post intervento.

INTERVENTI TRAINANTI di riqualificazione energetica	
Tipologia intervento	Spese dall'1.7.2020 al 31.12.2021 (30.6.2022 per IACP ed Enti assimilati)
Isolamento termico superfici opache verticali / orizzontali / inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente con accesso autonomo, con rispetto dei requisiti di trasmittanza termica di cui al DM 11.3.2008 ovvero DM 6.8.2020 e dei criteri relativi ai materiali isolanti utilizzati di cui al DM 11.10.2017.	spesa max € 50.000 se singola unità immobiliare o unità indipendente e con accesso autonomo di edificio plurifamiliare
	spesa max € 40.000 per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, fino a 8 unità
	spesa max € 30.000 per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, oltre le 8 unità
Così, ad esempio, per un condominio composto da 15 appartamenti, il limite di spesa massima agevolabile è pari a € 530.000 [(40.000 x 8) + (30.000 x 7)].	
<p> La Circolare n. 24/E in esame specifica che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i parametri cui fare riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori. Come sopra evidenziato tale data rileva per determinare se va applicato il DM 11.3.2008 ovvero il DM 6.8.2020; • la coibentazione del tetto rientra tra i lavori agevolati se lo stesso separa il volume riscaldato dall'esterno e se, anche unitamente ad altri lavori, incide su più del 25% della superficie lorda disperdente e comporta il miglioramento di 2 classi energetiche. 	
Interventi su parti comuni degli edifici per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con:	spesa max € 20.000 per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, fino a 8 unità
	spesa max € 15.000 per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, oltre le 8 unità
Così, ad esempio, per un condominio composto da 15 appartamenti, il limite di spesa massima agevolabile è pari a € 265.000 [(20.000 x 8) + (15.000 x 7)].	

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E specifica che:

- rientrano tra le spese agevolabili anche quelle relative allo smaltimento / bonifica dell'impianto sostituito e quelle per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente con sistemi fumari multipli / collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, aventi le caratteristiche tecniche di cui alla norma UNI 7129-3;
- nel caso in cui, oltre alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, sia installato l'impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo, la spesa massima agevolabile per tale intervento (€ 48.000) va sommata alla spesa massima ammessa per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione, calcolata come sopra esposto.



<p>Interventi su:</p> <ul style="list-style-type: none">• edifici unifamiliari• unità immobiliari parte di un edificio plurifamiliare funzionalmente indipendenti, con accesso autonomo per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:• impianti per il riscaldamento / raffrescamento / fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto di cui al Regolamento UE n. 811/2013 ovvero a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici;• impianti di microgenerazione o a collettori solari• caldaie a biomassa con prestazioni almeno pari a quelle per la classe 5 stelle di cui al DM n. 186/2017, esclusivamente per le aree non metanizzate nei Comuni non interessati dalle procedure di infrazione degli obblighi di cui alla Direttiva n. 2008/50/CE• allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente di cui all'art. 2, comma 2, lett. tt), D.Lgs. n. 102/2014, esclusivamente per i Comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione degli obblighi di cui alla Direttiva n. 2008/50/CE.	<p>spesa max € 30.000 per la singola unità immobiliare</p>
---	---

La Circolare specifica che:

- possono rientrare tra le spese agevolabili anche quelle relative allo smaltimento /bonifica dell'impianto sostituito;
- nel caso in cui, oltre alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, sia installato l'impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo, la spesa massima agevolabile per tale intervento (€ 48.000) va sommata alla spesa massima ammessa per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione (€ 30.000);
- nel caso in cui sul medesimo immobile sia eseguito un intervento di isolamento termico (con limite di spesa di € 50.000) e la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale (con limite di spesa di € 30.000), la spesa massima ammessa è pari alla somma dei limiti previsti per i diversi interventi eseguiti (€ 80.000), da ripartire tra i soggetti che hanno sostenuto la spesa.



INTERVENTI DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Tra gli interventi “trainanti” o “principali” rientrano anche i seguenti interventi dai quali si consegue il miglioramento del rischio sismico.

INTERVENTI TRAINANTI di RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO	
Tipologia intervento	Spese dall'1.7.2020 al 31.12.2021 (30.6.2022 per IACP ed Enti assimilati)
Interventi di riduzione del rischio sismico di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-sexies, DL n. 63/2013, ossia interventi per la messa in sicurezza statica degli edifici di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. i), TUIR: <ul style="list-style-type: none"> • con procedure autorizzatorie iniziate dopo l'1.1.2017; • nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3. Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo ai fini antisismici eseguiti congiuntamente ai predetti interventi.	spesa max € 96.000 se singola unità immobiliare
	spesa max € 96.000 per il numero delle unità dell'edificio, per gli interventi sulle parti comuni
Acquisto delle c.d. “case antisismiche”, di cui al art. 16, comma 1-septies, DL n. 63/2013, ossia di unità immobiliari parte di edifici in zone a rischio sismico 1, 2 e 3, oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di un'impresa di costruzione / ristrutturazione che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvede alla rivendita.	spesa max € 96.000

La Circolare specifica che il limite di spesa è annuale e riguarda il singolo immobile. Conseguentemente:

- qualora gli interventi realizzati in un anno consistano nella mera prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, occorre tenere conto delle spese già sostenute negli anni pregressi;
- in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), tale limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun anno, in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico.

È altresì precisato che:

- l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;
- la detrazione del 110% per gli interventi antisismici può essere fruita anche per più di 2 unità immobiliari.

TIPO DI INTERVENTI: INTERVENTI “TRAINATI”

Gli interventi “trainati” sono gli interventi di seguito elencati per i quali è possibile fruire della detrazione del 110% **esclusivamente nel caso in cui gli stessi sono eseguiti congiuntamente e contestualmente ad un intervento “trainante”**.

INTERVENTI TRAINATI CON DETRAZIONE DEL 110%	
Tipologia intervento	Spese dall'1.7.2020 al 31.12.2021 (30.6.2022 per IACP ed Enti assimilati)
Interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14, DL n. 63/2013 (c.d. “ecobonus”)	spesa max prevista per ciascun intervento dall'art. 14, DL n. 63/2013



Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'art. 16-ter, DL n. 63/2013, c.d. "colonnine di ricarica", compresi i costi per l'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 kW	spesa max € 3.000 (*)
Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici di cui all'art. 1, comma 1, lett. a), b), c) e d), DPR n. 412/93, con cessione dell'energia non auto-consumata in sito / non condivisa per l'autoconsumo al GSE	spesa max € 48.000 per singola unità immobiliare e max € 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto (€ 1.600 per kW se ristrutturazione)
Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati in impianti solari fotovoltaici agevolati	spesa max € 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo
(*) L'Agenzia precisa che il limite di spesa va riferito sia al singolo intervento di acquisto e posa in opera delle "colonnine di ricarica" effettuato nell'anno che al singolo contribuente. Ciò comporta che in caso di: <ul style="list-style-type: none">• spesa sostenuta da più soggetti, la stessa, nel limite di € 3.000, va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno;• singolo soggetto che sostiene spese per l'installazione di più "colonnine di ricarica", va rispettato il limite di € 3.000.	

L'Agenzia, nell'ammettere la possibilità di fruire della detrazione del 110% anche per tali interventi effettuati congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti", fa dei distinguo, prevedendo delle limitazioni, in quanto:

- per gli interventi di riqualificazione energetica è previsto che gli interventi "trainanti" debbano essere solo quelli di riqualificazione energetica, ossia di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione e non quelli di riduzione del rischio sismico;
- per gli impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, gli interventi "trainanti" possono essere sia di risparmio energetico che di riduzione del rischio sismico.

CONTESTUALE EFFETTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Come sopra evidenziato, per gli interventi "trainati" è possibile fruire della detrazione del 110% solo se effettuati contestualmente / congiuntamente ad un intervento "trainante". L'Agenzia precisa che tale condizione 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."

IMMOBILI DI INTERESSE STORICO / ARTISTICO O CON REGOLAMENTI PARTICOLARI

Per questo tipo di immobili l'Agenzia specifica che:

- per gli edifici sottoposti ad almeno un vincolo previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- per gli edifici ubicati in zone in cui gli interventi "trainanti" siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali;

la detrazione del 110% è applicabile a tutti gli interventi "trainati", anche se non effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti", ferma restando la necessità di soddisfare le prestazioni energetiche richieste per accedere alla detrazione (rispetto dei requisiti tecnici minimi, miglioramento di almeno 2 classi energetiche ovvero conseguimento della classe energetica più alta).



FAQ SITO AGENZIA DELLE ENTRATE

Si riportano le FAQ pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

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 del 110%, trattandosi di un intervento c.d. "trainante". Anche le spese per i serramenti potranno godere della detrazione al 110% (intervento c.d. "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, 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 DM 6.8.2020.

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 c.d. 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 contribuente, comproprietario con il coniuge e i propri figli minori, di un intero edificio composto da più unità immobiliari, autonomamente accatastate, possedute dagli stessi in qualità di persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / arti e professioni, può fruire del Superbonus per la sostituzione degli infissi sulle predette unità immobiliari e per il rifacimento del cappotto termico dell'edificio?

Non è possibile beneficiare del Superbonus né con riferimento alle spese per il cappotto termico né con riferimento a quelle per la sostituzione degli infissi sulle singole unità immobiliari, in quanto l'edificio oggetto degli interventi non è costituito in condominio. Come chiarito dalla Circolare n. 24/E, 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".

Posso fruire del Superbonus per 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. (*)

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 le condizioni e gli adempimenti previsti, si può usufruire del Superbonus per le spese sostenute anche sulle unità collabenti, ovvero immobili classificati nella categoria catastale F/2. (*)



È possibile applicare il Superbonus alle spese di tinteggiatura della facciata esterna di un edificio sostenute nel 2020?
No, questa tipologia di interventi non rientra nell'ambito applicativo della norma. È possibile, però, usufruire del c.d. "bonus facciate" nella misura del 90% delle spese documentate sostenute nel 2020. Anche per tali spese, il contribuente può scegliere se optare per il c.d. "sconto in fattura" 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. (*)
Posso accedere al Superbonus per la mia seconda casa?
Sì. Nel corso dell'iter legislativo di approvazione della norma, la limitazione riferita all'applicabilità del Superbonus ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale è stata eliminata. (*)
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. (*)
Posso accedere al Superbonus per i lavori di efficientamento energetico sulla mia villetta a schiera? La villetta è la mia prima casa dal 2015.
In linea generale è possibile fruire del Superbonus sulle spese sostenute per gli interventi finalizzati alla efficienza energetica purché, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta, la villetta a schiera sia funzionalmente indipendente (dotata cioè di allaccio di acqua, gas, elettricità, riscaldamento, ecc. di proprietà esclusiva) e abbia uno o più accessi autonomi dall'esterno. Ciò a prescindere dalla condizione che sia adibita a "prima casa e residenza del proprio nucleo familiare". (*)

Lo Studio rimane a disposizione per chiarimenti e informazioni.

STUDIO PARTES SRL