

Newsletter 31/2020

Chiarimenti dell'Agencia delle Entrate sull'agevolazione del "Superbonus del 110%"

Con il presente documento si intende fornire una prima informativa sulla Circolare n. 24/2020 dell'8 agosto 2020 pubblicata dall'Agencia delle Entrate, la quale ha fornito chiarimenti sull'agevolazione "Superbonus 110%" inerenti in particolare l'ambito dei soggetti beneficiari e degli interventi agevolati e gli adempimenti a carico degli operatori.

Indice

1. Ambito soggettivo
2. Ambito oggettivo
3. Requisiti per l'accesso
4. Detrazione spettante
5. Sconto in fattura o cessione del credito
6. Adempimenti necessari
7. Documentazione da conservare

1. Ambito soggettivo

L’Agenzia delle Entrate ha fatto chiarezza sulle categorie di soggetti che possono fruire dell’agevolazione¹, soffermandosi in particolare sulle figure dei condomini e delle persone fisiche.

Condomini

Il “condominio” costituisce una particolare forma di comunione, in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall’appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente, ed una comproprietà sui beni comuni dell’immobile.

Al fine di beneficiare del Superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condòmini che, non avendone l’obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale.

In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell’edificio.

Le parti comuni interessate dall’agevolazione sono il suolo su cui sorge l’edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all’uso e al godimento comune, come gli impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà.

il Superbonus non si applica invece, 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.

¹ Per approfondimenti si vedano anche la nostra newsletter n. 29/2020 del 3 agosto 2020 “Conversione del Decreto Rilancio: le novità” e la newsletter n. 30/2020 del 5 agosto 2020 “Superbonus del 110% per interventi di riqualificazione e antisismici”.

Persone fisiche

Con la locuzione “le persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni”, il Legislatore ha inteso precisare che la fruizione del Superbonus riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l’esecuzione degli interventi agevolati su unità immobiliari non riconducibili ai cd. “beni relativi all’impresa” o a quelli strumentali per l’esercizio di arti o professioni.

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”.

La norma stabilisce, inoltre, che 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 gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette 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.

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari.

Ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono:

- possedere l’immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento;
- detenere l’immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, ed essere in possesso del consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell’immobile, nonché i conviventi di fatto, sempreché sostengano le spese per la realizzazione

dei lavori.

Ha diritto alla detrazione anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato.

2. Ambito oggettivo

Sotto il profilo oggettivo, il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati")².

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito su quali immobili è possibile eseguire gli interventi previsti dalla normativa in modo da poter fruire dell'agevolazione fiscale:

- 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).

Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1 - abitazioni di tipo signorile, A8 - abitazioni in ville, A9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

Edificio unifamiliare

² Per approfondimenti si vedano anche la nostra newsletter n. 29/2020 del 3 agosto 2020 "Conversione del Decreto Rilancio: le novità" e la newsletter n. 30/2020 del 5 agosto 2020 "Superbonus del 110% per interventi di riqualificazione e antisismici".

Per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Unità immobiliare singola e plurifamiliare

Una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.

Le "unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari", alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della "indipendenza funzionale" e dell'"accesso autonomo dall'esterno", a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte, sia costituito o meno in condominio.

Pertanto, 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.

Parti comuni di edifici residenziali

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza.

Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce), che sostengano le spese per le parti comuni.

Ai fini del Superbonus l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari esistenti, non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione.

L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della ristrutturazione edilizia.

3. Requisiti per l'accesso

Ai fini dell'accesso al Superbonus, gli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti devono:

- rispettare i requisiti previsti dal decreto del MISE di concerto con il MEF e del MATTM e del MIT del 6 agosto 2020;
- assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale, unifamiliare o della singola unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, ovvero, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Il miglioramento energetico è dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

4. Detrazione spettante

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e si applica alle spese sostenute, per interventi "trainanti" e "trainati", dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.

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.

Pertanto, ad esempio, nel caso in cui due contribuenti comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per interventi di isolamento termico delle superfici opache, per

i quali il limite di spesa è di 50.000 euro e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, per il quale il limite di spesa è pari a euro 30.000, avranno diritto ad una detrazione pari al 110 per cento, calcolata su un importo di spesa complessivamente pari a 80.000, da ripartire in base alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno.

Invece, qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili il contribuente potrà applicare una sola agevolazione.

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), che dell'imposta sul reddito delle società (IRES) e si riferisce alle spese sostenute nel 2020 o nel 2021.

Ciò comporta, in particolare che, in applicazione dei principi generali, ai fini dell'individuazione del periodo d'imposta in cui imputare le spese stesse occorre fare riferimento:

- per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.
- per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, al criterio di competenza e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

5. Sconto in fattura o cessione del credito

I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi di riqualificazione energetica e antisismici possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, alternativamente:

a) per un contribuuto, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cd. “sconto in fattura”).

Il fornitore recupera il contribuuto anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Pertanto, ad esempio, nel caso in cui il contribuente sostenga una spesa pari a 30.000 euro alla quale corrisponde una detrazione pari a 33.000 euro (110 per cento), a fronte dello sconto applicato in fattura pari a 30.000 euro, il fornitore maturerà un credito d'imposta pari a 33.000 euro.

Nel caso in cui, invece, il fornitore applichi uno sconto “parziale”, il credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato.

Ciò comporta, in sostanza, che se a fronte di una spesa di 30.000 euro, il fornitore applica uno sconto pari a 10.000 euro, lo stesso maturerà un credito d'imposta pari a 11.000 euro. Il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari a 22.000 euro (110 per cento di 20.000 euro rimasti a carico) o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito corrispondente a tale importo rimasto a carico ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

b) per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30 per cento dell'intervento medesimo.

Nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri.

L'opzione, inoltre, può essere esercitata, sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, anche sulla base delle rate residue di detrazione non fruite.

Il contribuente che ha sostenuto la spesa nell'anno 2020 può scegliere di fruire delle prime due rate di detrazione spettante, indicandole nelle relative dichiarazioni dei redditi, e di cedere il credito corrispondente alle restanti rate di detrazione.

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Le modalità di esercizio dell'opzione, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni sono definite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020.

Tipologia di interventi³

Si ricorda che l'opzione può essere esercitata relativamente alle detrazioni spettanti per le spese per gli interventi di:

- recupero del patrimonio edilizio;
- efficienza energetica;
- adozione di misure antisismiche;
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti;
- installazione di impianti fotovoltaici;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

³ Per approfondimenti si vedano anche la nostra newsletter n. 29/2020 del 3 agosto 2020 "Conversione del Decreto Rilancio: le novità" e la newsletter n. 30/2020 del 5 agosto 2020 "Superbonus del 110% per interventi di riqualificazione e antisismici".

6. Adempimenti necessari

Ai fini del Superbonus, il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, 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.

Inoltre, è necessario acquisire:

- ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus.

Tale documento è rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

- ai fini del Superbonus nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto Superbonus, l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Per gli interventi di efficientamento energetico, è necessario richiedere l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che consenta di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Invece, per gli interventi antisismici, è necessario richiedere l'asseverazione, da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi e della corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati

7. Documentazione da conservare

Ai fini del Superbonus il contribuente deve conservare le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e, la ricevuta del bonifico bancario, ovvero del bonifico postale, attraverso il quale è stato effettuato il pagamento.

Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, va altresì acquisita la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori.

Nel caso in cui gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici va, altresì, acquisita copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Tale documentazione può essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio.

È necessario, altresì, conservare una copia dell'asseverazione trasmessa all'ENEA per gli interventi di efficientamento energetico, nonché, per gli interventi antisismici,

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed approfondimento.

Roma, 14 agosto 2020

Dott. Marco Senesi

marcosenesi@fiorentinoassociati.it

Dott. Marco Fiorentino

marcofiorentino@fiorentinoassociati.it

Fiorentino Associati sostiene

www.associazionedo.no.it

ASSOCIAZIONE CAMPANA DO.NO
dolore no
ONLUS



CODICE FISCALE
95033380635

Destinare il tuo 5 x 1000 non costa niente, ti basta inserire il nostro codice fiscale e firmare nello spazio "Sostegno delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, delle associazioni di promozione sociale,..." della tua dichiarazione dei redditi Unico, 730, o CUD.

CON IL TUO
5xMille

SOSTENIAMO PROGETTI DI RICERCA E DI SUPPORTO PSICOLOGICO IN ONCOEMATOLOGIA PEDIATRICA PER DEGENTI OSPEDALIERI IN TERAPIA DEL DOLORE E CURE PALLIATIVE PRESSO L'OSPEDALE PAUSILIPON DI NAPOLI

DISCLAIMER

Il presente lavoro ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

