

Super bonus casa 110%

D.L. 19 maggio 2020 n. 34 - art. 119

In evidenza

1. Premessa

Il decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto Rilancio) così come coordinato con la legge di conversione 17 luglio 2020, n. 77 ha introdotto, tra le tante novità, un'interessante opportunità per coloro che effettueranno interventi di riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti fotovoltaici e installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici. Infatti, il decreto emergenziale stabilisce, tramite le disposizioni contenute nell'art. 119, che per le spese sostenute per interventi sopramenzionati 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, spetta una detrazione, sia IRPEF che IRES, pari al 110 per cento per le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021.

Inoltre, grazie a quanto disposto dall'art. 121 dello stesso Decreto, per coloro che eseguono interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica, sismabonus e simili è prevista la possibilità di trasformare le detrazioni spettanti:

- in un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore, fino ad un massimo del 100%;
- in un credito di imposta da utilizzare in compensazione o con la facoltà successiva di cessione ad altri soggetti, compresi gli intermediari finanziari.

2. Gli interventi agevolati

In materia di riqualificazione energetica, sono agevolabili, purché rispettosi di determinati requisiti tecnici e tali da consentire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica asseverato da un tecnico abilitato, c.d. Ape), i seguenti interventi:

- interventi di isolamento termico su almeno il 25% della superficie disperdente lorda, vale a dire il "cappotto termico". La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le villette a schiera; a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari;
- interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto. La detrazione è calcolata su un ammontare non superiore a 20.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino ad otto unità immobiliari, ovvero ad euro 15.000 moltiplicati per le unità immobiliari, qualora l'edificio sia composto da più di otto. Inoltre, anche le spese per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito sono annoverate tra le spese agevolate;

- interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, compresi gli impianti ibridi o geotermici. La detrazione è calcolata su un ammontare non superiore ad euro 30.000 ed è riconosciuta anche in questo caso, la spesa sostenuta per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito.

In presenza di uno di questi interventi, cosiddetti trainanti, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute per tutti gli eventuali altri interventi per il “risparmio energetico qualificato” di cui all'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013 n. 63, ossia l'installazione di pannelli solari, di schermature solari, la sostituzione degli infissi od anche per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Il comma 4 del decreto in esame prevede che la medesima detrazione del 110% anche per tutti gli interventi antisismici speciali previsti dall'art. 16 commi da 1-bis a 1-septies del citato DL 63/2013. Il limite di spesa rimane quello stabilito in origine pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare, ma la detrazione massima sale fino a 105.600 euro.

Infine il comma 5 del decreto in esame rende applicabile la detrazione del 110% anche per gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici è prevista la percentuale di detrazione del 110% a patto che siano eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi sopraelencati che già beneficiano dell'agevolazione, e che dunque assumono la funzione di interventi “trainanti”.

Un'interessante precisazione, non rinvenibile nel testo letterale della norma, giunge nelle FAQ dell'Agenzia delle entrate pubblicate sul tema, nelle quali alla risposta n. 26 viene precisato che anche gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio sono agevolabili, purché non si modifichi la volumetria dell'edificio.

3. I soggetti beneficiari

Tale agevolazione, secondo quanto disposto dai commi 9 e 10 dell'art. 119, è rivolta:

- ai condomìni
- alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento
- agli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati o altri istituti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing*
- alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci
- alle ONLUS e associazioni di volontariato
- alle associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.



Il comma 10, così come riscritto in fase di conversione, prevede che le agevolazioni per la riqualificazione energetica (commi da 1 a 3) possano essere applicati agli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, per interventi realizzati fino ad un massimo di due unità immobiliari fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici. Viene precisato dalle FAQ dell'Agenzia delle entrate che non è necessario essere proprietari dell'immobile per usufruire della detrazione, è sufficiente avere un contratto registrato di locazione, ricordando, però, che ai fini dell'esecuzione dei lavori, è necessaria l'approvazione del proprietario.

Con il nuovo comma 15-bis viene previsto che le disposizioni dell'articolo 119 non trovano applicazione per gli interventi sulle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

4. Cessione del credito e sconto in fattura

Il credito di imposta, come detto, si applica sulle spese documentate rimaste a carico del contribuente sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 ed è da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo. Qualora si volesse optare per una fruizione immediata del bonus, è possibile ricorrere a quanto disposto dal comma 11 dell'articolo in commento, con cui si prevede che, oltre all'utilizzo diretto in detrazione dall'imposta lorda, è possibile optare per la cessione del credito a terzi o richiedere uno sconto diretto in fattura al fornitore dei lavori.

Il contribuente per cedere a terzi o ottenere lo sconto in fattura, deve richiedere l'apposizione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Il visto di conformità è rilasciato dai soggetti iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro e dai responsabili dei centri di assistenza fiscale.

Con il nuovo comma 13-bis si prevede che la predetta asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento sulla base delle condizioni e dei limiti di cui all'art. 121 del DL 34/2020.



I nostri professionisti rimangono a disposizione per ogni eventuale ulteriore informazione.

Consultate Clever Desk, all'interno del nostro sito web - bgt-grantthornton.it - per questioni relative al COVID-19.

