



**ECO 110%**  
**BONUS**



# **SUPERBONUS 110 % SOGNO O REALTA ?**

**Per gli interventi di Riqualficazione energetica e  
sismica di fabbricati e condomini  
Lo Sconto in fattura e la Cessione del Credito**

**MARTEDI' 29 SETTEMBRE 2020  
CONFARTIGIANATO CESENA**

**Eugenio Battistini  
Responsabile Area Categorie e Mercato**



- Art. 119 e 121 del D.L. n. 34 del 2020 convertito in legge n. 77 del 2020 (Decreto Rilancio)
- DM MISE asseverazioni e D.M. MISE Requisiti tecnici , Registrati dalla Corte dei Conti, ed in attesa di pubblicazione

### Altri atti attesi

1. Circolare esplicativa dell' Agenzia delle entrate - EMANATA
2. Provvedimento del Direttore Agenzia delle entrate relativo alle modalità di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito - emanato





## **PRINCIPALI MODIFICHE INTRODOTTE DAL PARLAMENTO e con Circolare A.E.**

- Superbonus ammesso anche per le seconde case (max. 2 unità) purchè non di lusso;
- Agevolazione estesa anche alle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari
- Superbonus anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione
- Modificati i tetti di spesa per gli interventi
- Esclusi fabbricati con più unità immobiliari dello stesso proprietario/comproprietario



In aggiunta alle vigenti detrazioni (*ecobonus, sismabonus, bonus verde, ristrutturazione edilizia, acquisto mobili*) nelle misure già previste per il 2020 e/o 2021, è introdotto **un incremento al 110%** della detrazione **su alcuni interventi** previsti *dall'articolo 119, commi 1-8*.

La detrazione del 110% spetta:

- **solo a determinati soggetti** committenti dell'intervento (*commi 9-10*);
- per l'esecuzione di **alcune tipologie di interventi** in **determinati edifici** (condomini, edifici unifamiliari, unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti con uno o più accessi autonomi dall'esterno), con esclusione degli immobili «di lusso» (*comma 15-bis*) (A/1, A/8 e A/9);
- per le **spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (anche nel 1° semestre 2022 solo per efficientamento energetico IACP)**.

E' fruibile in **5 quote annuali di pari importo**.

**Il beneficiario può, in alternativa all'utilizzo, optare per lo «sconto» o per la «cessione»** (*articolo 121*).

Sono richiesti particolari adempimenti (**visto di conformità, attestazione e asseverazione tecnica** (*articolo 119, cc. 11-13-bis*)).



## Interventi su:

- **Parti comuni di Condomini:** parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile di edifici dotati di più unità immobiliari;
- **Edificio unifamiliare:** unità immobiliare di proprietà esclusiva funzionalmente indipendente che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare;
- **Edificio plurifamiliare:** all'interno del quale sono presenti più unità immobiliari di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendenti ove ognuna dispone di uno o più accessi autonomi dall'esterno ed è destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare;

### **Funzionalmente indipendenti:**

presenza 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 (ad uso/ autonomo esclusivo)

### **Accesso autonomo**

**dall'esterno:** l'unità immobiliare deve disporre 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

**Il superbonus non spetta per interventi su unità «di lusso» (A/1, A/8 e A/9).**



- Commi 1-3:** **interventi di riqualificazione energetica con particolari requisiti**, con miglioramento di almeno due classi energetiche (o classe energetica più alta), con attestato di prestazione energetica (APE) ante e post intervento rilasciato dal tecnico nella forma di dichiarazione asseverata.
- Commi 4-4bis:** **interventi di sicurezza sismica nelle Zone Sismiche 1, 2 e 3.**
- Commi 5-7:** **installazione di impianti solari fotovoltaici eseguiti *congiuntamente* agli interventi di riqualificazione energetica/sismabonus al 110%.**
- Comma 8:** **installazione di infrastrutture di ricarica veicoli elettrici negli edifici, eseguiti *congiuntamente* agli interventi riqualificazione 110%.**
- Comma 15:** **spese per attestazioni, asseverazioni e visti conformità.**

La detrazione 110% è riconosciuta anche per **interventi in corso al 1° luglio 2020**, in relazione alle spese sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

# Tipologia di interventi agevolati

## TRAINANTI



### Riqualificazione energetica con detrazione 110% (art. 119 cc. 1-3)

Comma 1, lett. a) interventi di **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi (CAM) (**Spesa massima ammissibile graduata: 50.000 euro unifamiliari o per ogni u.i. situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno; 40.000 euro \* u.i. fino a 8; 30.000 euro \* u.i. oltre a 8).**

Interventi su parti comuni di condomini o singoli edifici uni o plurifamiliari

Comma 1, lett. b) interventi sulle parti comuni di condomini per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con **impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria**, a condensazione, con efficienza  $\geq$  classe A di prodotto (...), a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (cc 5-6), ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione (...) l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente (...) (**Spesa massima ammissibile graduata: euro 20.000 x n° u.i. fino a 8; euro 15.000 \* n° u.i. oltre a 8);**





## Riqualificazione energetica con detrazione 110% (art. 119 cc. 1-3)

**Comma 1, lett. c)** interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con **impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione**, con efficienza  $\geq$  classe A di prodotto (...) **a pompa di calore**, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (cc. 5-6), ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione (...) l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente (...). **(Spesa massima ammissibile pari a euro 30.000 per singola unità immobiliare).**



### Interventi sicurezza sismica nelle zone sismiche 1, 2, 3 (art. 119, c. 4)

- Interventi di sicurezza sismica singole unità (*ex 50%, art. 16, c.1-bis DL 63/2013*)
- Interventi di sicurezza sismica con riduzione rischio sismico di 1 o 2 classi (*ex 70%-80%, art. 16, c.1-quater DL 63/2013*)
- Interventi di sicurezza sismica su parti comuni con riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi (*ex 75%-85%, art. 16, c.1-quinquies DL 63/2013*)
- Sismabonus acquisti: demolizione e ricostruzione di interi edifici eseguiti da imprese di costruzione/ristrutturazione con vendita entro 18 mesi, con riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi (*ex 75%-85%, art. 16, c.1-septies DL 63/2013*).

**Quindi, detrazione del 110% a tutte le tipologie di interventi di sicurezza sismica contenuti nell'articolo 16, D.L. 63/2013.**

**Limite di spesa 96.000 euro per unità immobiliare e per ciascun anno**

Rimangono esclusi dal 110% gli interventi di sicurezza sismica «combinati» con quelli di riqualificazione energetica (80%, con il salto di 1 classe; 85%, con il salto di due classi), previsti dall'articolo 14, c. 2-quater.1, art. 14, DL 63/2013 (conviene fruirne separatamente).

**Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo**, eseguiti congiuntamente agli interventi di sicurezza sismica (**art. 119, c. 4bis**)

**Detrazione polizza eventi calamitosi al 90% (art. 119, c. 4):** nel caso di intervento di sicurezza sismica con detrazione 110%, **se il relativo credito d'imposta è ceduto a impresa di assicurazione**, è possibile fruire di una maggiore detrazione della polizza per eventi calamitosi **contestualmente stipulata** (detrazione del 19% **elevata al 90%**).

# Tipologia di interventi agevolati

## TRAINATI



**Art. 119, comma 2** – Aliquota del 110% anche per tutti gli interventi di efficientamento energetico previsti dall'ecobonus attualmente in vigore (art. 14 DL 63/2013: *schermi solari, infissi, caldaie a condensazione, etc.*), a condizione che siano effettuati congiuntamente ai lavori «trainanti» ecobonus salvo se immobili vincolati.

Ad esempio: sostituzione delle finestre al 110% da parte dei singoli condòmini se l'intervento è realizzato congiuntamente al «cappotto» sul condominio o alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento del condominio.

Se **immobile vincolato** che non permette interventi trainanti la detrazione del 110% si applica a tutti gli interventi trainati a condizione che si consegua il miglioramento di 2 classi energetiche o la più alta.

(Spesa massima ammissibile prevista per ciascun intervento dalla legislazione vigente).

**Va chiarito il significato di «congiuntamente»: contestualità dell'intervento? oppure interventi «trainati» eseguiti nello stesso lasso temporale dell'agevolazione trainante?**

# Tipologia di interventi agevolati

## TRAINATI



**Installazione di impianti solari fotovoltaici eseguiti congiuntamente agli interventi di riqualificazione energetica «trainanti» e di sicurezza sismica (art. 119, cc. 5-6)**

**Comma 5:** impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi da ecobonus e sismabonus «trainanti» (**Spesa massima ammissibile euro 48.000, con un tetto massimo di euro 2.400 per ogni kW** di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico). In caso di interventi di trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (interventi di nuova costruzione, e interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lettere d), e) ed f), DPR 380/2001 il predetto limite di spesa è ridotto ad **euro 1.600 per ogni kW** di potenza nominale.)

**Comma 6:** Installazione contestuale o successiva ad impianti solari fotovoltaici di sistemi di accumulo integrati (Spesa massima ammissibile euro 48.000 unitamente alla spesa per impianti fotovoltaici, con un tetto massimo di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema).

Gli **interventi sul fotovoltaico** sono agevolati al 110% **a condizione che l'energia non autoconsumata in sito sia ceduta in favore del GSE** (art. 119, c.7).

**Incompatibile** con altri incentivi pubblici o agevolazioni di qualsiasi natura (art. 119, c.7).

# Tipologia di interventi agevolati

## **TRAINATI**



**Installazione di infrastrutture di ricarica veicoli elettrici negli edifici eseguiti congiuntamente agli interventi di riqualificazione energetica «trainanti» (art. 119, c. 8)**

Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di riqualificazione energetica «trainante».

Limite di spesa 3.000 euro.

**Spese per il rilascio delle attestazioni APE (richieste per l'ecobonus «trainante»), asseverazioni tecniche e visto di conformità (art. 119, c. 15).**





**La detrazione 110% spetta per interventi eseguiti su determinate tipologie di immobili dai seguenti soggetti (art. 119, cc. 9-10):**

1. **Condomini:** la spesa è quella relativa agli **interventi sulle parti comuni**, i beneficiari della detrazione sono i singoli condòmini, che possono essere anche soggetti diverse da persone fisiche ovvero persone fisiche che detengono l'immobile nell'ambito d'impresa.
2. **Persone fisiche non esercenti impresa e lavoro autonomo, con limitazione del comma 10** quindi il **superbonus per riqualificazione energetica solo su due immobili (non di lusso)**, salvo le spese addebitate per interventi condominiali.
3. **IACP**, comunque denominati, per interventi su immobili di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica
4. **Cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili di proprietà e assegnati in godimento ai soci.
5. **ONLUS, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale.**
6. **Associazioni e società sportive dilettantistiche** (solo su immobili adibiti anche in parte a spogliatoi).
7. **«Comunità energetiche rinnovabili»** limitatamente alla realizzazione di impianti fotovoltaici.



La detrazione del 110%:

- è ripartita in **5 quote annuali** di pari importo
- spetta per **spese documentate** (il bonifico debba essere «parlante» con indicazione anche del n. e data fattura)
- sostenute **dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021** e rimaste a carico (**anche nel primo semestre 2022 solo per efficientamento energetico IACP**)
- necessita di:
  - **asseverazione** per gli **interventi ecobonus** che attesti il rispetto dei **requisiti tecnici** e la **congruità delle spese** sostenute da inviare ad ENEA (D.M. MISE del 3 agosto 2020, e DM requisiti tecnici, in attesa di pubblicazione) e **attestazione APE** in forma di dichiarazione asseverata, prima e dopo l'intervento, che dimostri il miglioramento di due classi energetiche ovvero il conseguimento della più elevata;
  - **asseverazione rilasciata dal tecnico competente** per il **sismabonus** con attestazione **riduzione rischio sismico** e **congruità delle spese** (art. 119, comma 13, lett. b).

**L'asseverazione è posta al termine dei lavori ovvero per stati di avanzamento.**

**Responsabilità per il rilascio di attestazioni (APE) ed asseverazioni:** amministrativa (sanzione da 2.000 a 15.000 euro per APE/asseverazione tecnica «infedele») e penale.

**Obbligo di polizza assicurativa**, con massimale minimo di 500.000 euro al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. Il soggetto decade dal beneficio, in caso di non veridicità di attestazioni e asseverazioni.

## Detrazione alternativa a sconto/cessione credito



In alternativa alla detrazione, è possibile **optare per sconto o cessione credito** previsto dall'articolo 121 DL 34/2020.

In tal caso è necessario, oltre alle asseverazioni, anche il **visto di conformità per attestare la sussistenza dei requisiti che danno diritto alla detrazione e la presenza delle asseverazioni ed attestazione APE.**

E' rilasciato dai **responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF** e da **iscritti agli albi dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro** e dai **soggetti iscritti al 30.9.1993 nei ruoli periti ed esperti CCIAA, in possesso di laurea giuridico-economica o diploma ragioneria (art. 119, comma 11).**

# Le opportunità di utilizzo della detrazione (art. 121)



Per le spese sostenute nel 2020 e 2021, è possibile optare **per sconto o cessione in alternativa in relazione alle seguenti detrazioni:**

- ristrutturazione edilizia (su parti comuni e su singole unità), art. 16-bis, c.1, lett. a) e b) TUIR
- **ecobonus 50%-65% -110%**
- **sismabonus 50% -70/80%-75/85%, sismabonus acquisti, sismabonus 110%**
- **bonus "facciate" 90%**
- **per installazione di impianti fotovoltaici 36%-50%-110%**
- **colonnine ricarica veicoli elettrici 50%-110%**

E' escluso il «bonus verde» e il «bonus mobili».

Quindi, il soggetto che ha sostenuto la spesa ha **tre possibilità:**

**1) beneficiare della detrazione ai fini IRPEF/IRES**

**2) optare per sconto diretto in fattura**

**3) optare per la cessione a terzi di un credito d'imposta di pari importo la detrazione (anche banche).**

L'opzione per sconto o cessione può essere esercitata in relazione a ciascuno **stato di avanzamento**. Per gli interventi che danno diritto alla detrazione del 110% gli stati di avanzamento possono essere **al massimo 2 e almeno del 30% ciascuno** (*art. 121, comma 1-bis*).

# Le opportunità di utilizzo della detrazione (art. 121)



## 1) Il beneficiario utilizza la detrazione:

- Il beneficiario, in sede di dichiarazione, riduce il debito IRPEF/IRES; riduce il debito di imposta fino all'azzeramento.
- Nessuna opzione.
- Il recupero avviene in quote costanti ripartite in 5 o 10 anni, a seconda della tipologia di *intervento* (es.: *ecobonus 110% in 5 anni; ecobonus 65% in 10 anni; Sismabonus in 5 anni....*).
- Il contribuente va a credito in relazione ad eventuali ritenute subite.

**Solo per la detrazione 110%, è necessario dotarsi di attestazione APE asseverata e asseverazioni dei tecnici (art. 119, c.3 e c.13)**





## 2) Il beneficiario opta per lo sconto in fattura

Riceve un **contributo sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto **fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori** che hanno effettuato gli interventi e **da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante**, con facoltà di **successiva cessione** del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Ciò significa che, nel caso dello «sconto»:

- per lavori con detrazione 110% con «sconto» del 100%, **il committente non paga nulla; il fornitore diventa titolare di un credito d'imposta di 110 (cioè, pari alla detrazione)**, che può utilizzare in compensazione in 5 anni, oppure cedere a terzi.
- per lavori con detrazione 65% con «sconto», il committente paga 35; il fornitore diventa titolare di un credito d'imposta di 65, che può utilizzare in compensazione in 10 anni, oppure cedere a terzi.

***Quindi, il credito d'imposta spettante al fornitore è di importo pari alla detrazione.***

Il fornitore (titolare del credito d'imposta) può:

- utilizzare in compensazione orizzontale il credito (con la stessa ripartizione temporale del beneficiario: 5 o 10 anni); **la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita nell'anno successivo, né essere chiesta a rimborso;**
- cedere il credito.

**Solo per la detrazione 110%, è necessario dotarsi di attestazione APE asseverata, asseverazioni dei tecnici e visto di conformità (art. 119, c.3 e c.13)**

# Le opportunità di utilizzo della detrazione (art. 121)



## 3) Il beneficiario opta per la cessione della detrazione sotto forma di credito d'imposta

***Il credito d'imposta che può essere ceduto è uguale alla detrazione.***

Il cedente (*beneficiario della detrazione, oppure fornitore che ha operato lo sconto, oppure cessionario che ha a sua volta acquistato il credito*) trasferisce il credito d'imposta (pari alla detrazione) a qualunque soggetto terzo (comprese le banche).

Il numero delle cessioni è illimitato.

Il titolare del credito d'imposta può:

- utilizzare in compensazione orizzontale il credito (con la stessa ripartizione temporale del beneficiario: 5 o 10 anni); **la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita nell'anno successivo, né essere chiesta a rimborso;**
- cedere il credito.

Solo per la detrazione 110%, è necessario dotarsi di attestazione APE asseverata, asseverazioni dei tecnici e **visto di conformità** (*art. 119, c.3 e c.13*)

### **Criticità :**

**La cessione dovrebbe essere possibile anche parzialmente:** la formulazione letterale non lo prevede, ma il divieto di rinviarne l'utilizzo agli anni successivi rischia di penalizzare enormemente il cedente.

**Possibilità di cambiare scelta:** non è chiaro se il beneficiario che ha iniziato l'utilizzo come «detrazione», possa cambiare scelta di utilizzo e optare per la cessione del credito d'imposta del residuo non utilizzato (art. 121, c.3).

**Detrazioni già oggetto di cessione negli anni precedenti,** non utilizzate in compensazione, né cedute: si ritiene che in capo al fornitore/cessionario rimanga la possibilità di rinviare all'anno successivo la quota non utilizzata, in quanto l'articolo 121 riguarda le spese sostenute negli anni 2020 e 2021.

## Modalità di utilizzo del credito d'imposta (art. 121, comma 3)



### I soggetti possono utilizzare il credito d'imposta nei seguenti modi e con i seguenti limiti:

- in compensazione orizzontale
- cessione a terzi (comprese le banche, e senza limiti di numero delle cessioni)
- con la stessa ripartizione in quote annuali con cui sarebbe stata utilizzata la detrazione
- la quota di credito non utilizzata nell'anno **non può essere usufruita nell'anno successivo, né chiesta a rimborso;**
- senza limiti ex art. 31, c.1, DL 78/2020 (*debiti iscritti a ruolo >1500 euro*), art. 34 L. 388/2000 (*pari a 700.000 euro, ma incrementato solo per il 2020 a 1 milione di euro dall'articolo 147 Decreto legge "Rilancio"*) ed ex art. 1, c. 53 L. 244/2007 (*cioè, il limite annuale di utilizzo dei crediti d'imposta pari a 250.000 euro*).

# Sconto o cessione - responsabilità (art. 121, commi 4-6)



## RESPONSABILITA'

- **Il cessionario/fornitore risponde solo per utilizzo del c.i. in modo irregolare o in misura superiore:** quindi, il recupero avviene nei confronti del fornitore/cessionario per l'importo indebitamente fruito, oltre a interessi e sanzioni.
- **Il recupero della detrazione, nel caso di mancanza anche parziale dei requisiti, avviene in capo al beneficiario (maggiorato di sanzioni e interessi):** il recupero della detrazione avviene nei confronti del beneficiario per l'importo della detrazione indebitamente fruita, oltre a interessi e sanzioni.

Rispetto alle previgenti disposizioni in materia di sconto/cessione, il comma 6 prevede l'applicazione della **regola penalistica del «concorso di persone» nella violazione** (art. 9, c.1, D.Lgs. 472/97) e, in tal caso, la **responsabilità in solido del fornitore/cessionario** .

La **circolare n. 180/E/1998** ha chiarito che il «concorso di persone nella violazione» sussiste anche nell'ipotesi in cui ciascuno «contribuisce» alla realizzazione di un reato, pur non realizzandolo compiutamente con la propria condotta. Si rinvia alla circolare per la contestualizzazione della disposizione nell'ambito tributario.



Grazie per l'attenzione!