

## La detrazione si estende alle seconde abitazioni

Saverio Fossati

Oggi si parte. Dal 1° luglio i bonifici per pagare i grandi interventi di risparmio energetico sugli edifici producono una detrazione pari al 110% della spesa sostenuta. Una percentuale che tiene conto persino degli oneri finanziari legati alla cessione del credito o allo «sconto in fattura» operato direttamente dall'impresa che effettua i lavori. E che sta per allargarsi a (una sola) seconda casa, dopo l'accordo raggiunto in sede di conversione in legge del Dl 34/2020.

### LO SCENARIO

**1** Il meccanismo non è dei più semplici: si tratta di capire se, nel condominio o nell'edificio di proprietà unica, si possano eseguire gli interventi «trainanti», così chiamati perché permetterebbero di eseguire anche altri lavori elevandoli alla detrazione del 110% per cento. Sono interventi centrati sul risparmio energetico e sulla prevenzione antisismica, due nodi cruciali del mal costruito e vetusto patrimonio immobiliare italiano. Se consideriamo che tra i lavori che si possono abbinare a quelli «trainanti» c'è anche il bonus facciate, ce n'è abbastanza per riqualificare un bel pezzo d'Italia.

### I PROBLEMI

**2** Ci sono ancora parecchi tasselli per comporre il mosaico dell'agevolazione: mancano ancora i due provvedimenti attuativi dell'agenzia delle Entrate (che avrebbero dovuto vedere la luce entro il 19 giugno) e il decreto del Mise sull'invio delle asseverazioni tecniche dei requisiti. Inoltre, i tempi sono troppo stretti: proprio l'emergenza Covid-19 ha bloccato le assemblee condominiali, passaggio obbligato per far partire la maggior parte dei lavori. Il tentativo di introdurre normativamente la possibilità delle assemblee a distanza (come è stato fatto pacificamente per le società) non si è mai concretizzato. E questo vuol dire, di fatto, che, prima di fine anno sarà difficile iniziare gli interventi. Quanto a finirli, il rischio di andare oltre il 2021 è concreto.

### IL MERCATO DEI CREDITI D'IMPOSTA

**3** Si deve ancora formare una «borsa» delle cessioni dei crediti d'imposta ma nel frattempo utilities e arranger si sono mossi per rilevarli, naturalmente inglobando gli oneri finanziari nei costi complessivi e offrendo in cambio un prodotto finale «chiavi in mano». Ma è importante confrontare le offerte per evitare che l'Erario si trovi poi a pagare, di fatto, preventivi troppo gonfiati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# NORME & TRIBUTI FOCUS

Il Sole **24 ORE**

Mercoledì 1 Luglio 2020  
www.ilssole24ore.com/focus

DA OGGI I PAGAMENTI LANCIANO IL MAXI-SCONTO

# Bonus casa 110% Parte la corsa

ILLUSTRAZIONE DI STEFANO MARRA



## ALL'INTERNO

### CHI PUÒ DETRARRE

Condòmini e persone fisiche, i requisiti per l'agevolazione

Luca De Stefani - pagina 3

### IN CONDOMINIO

Assemblee e maggioranze senza problemi

Panzarella e Rezzonico - pagina 11

### COME USARE IL BONUS

Lo sconto si applica subito nella fattura

Chiesa e Gugliotta - pagina 13

### PRATICHE EDILIZIE

Quando è richiesta la regolarità urbanistica

Guglielmo Saporito - pagina 15

### IFOCUS DEL SOLE 24 ORE

Il Sole 24 ORE, Milano, Sett. n. 26.  
In vendita abbinata obbligatoria  
con Il Sole 24 ORE a € 2,50 (I focus del  
Sole 24 ORE € 0,50 + Il Sole 24 ORE € 2,00)  
Solo ed esclusivamente per gli abbonati,  
in vendita separata dal quotidiano a 0,50

Chiuso in redazione il 27 giugno 2020



91772282452006

## Le regole

I DESTINATARI E LE OPERE

## Tre interventi attraggono al 110% lavori soggetti da soli a bonus ridotti

La super detrazione può essere estesa a molte tipologie di interventi

Luca De Stefani

Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, il decreto Rilancio ha introdotto una nuova percentuale di detrazione Irpef e Ires del 110% nell'ambito degli interventi per il risparmio energetico «qualificato», cosiddetto ecobonus, che è già agevolato con le percentuali del 50-65-70-75-80-85% (le quali rimangono ancora in vigore, se non si rispetteranno i nuovi requisiti del decreto Rilancio).

## I LAVORI «TRAINANTI»

In particolare, sono stati introdotti i seguenti tre interventi, agevolati con il super bonus del 110%: la «sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti» sugli «edifici unifamiliari» o sulle «parti comuni degli edifici» e l'isolamento termico con materiali isolanti che rispettano i criteri ambientali minimi.

Se viene effettuato uno di questi tre nuovi interventi agevolati al 110%, questa percentuale di detrazione può essere estesa anche a tutti gli altri interventi per il risparmio energetico «qualificato», già agevolati al 50-65-70-75-80-85%, o all'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, già agevolata al 50 per cento. Per questo motivo, i tre nuovi interventi dell'ecobonus vengono chiamati «trainanti» rispetto agli altri (che sono invece «trainati»).

## L'ANTISISMICA

Invece, per tutti gli interventi antisismici cosiddetti «speciali», oggi agevolati al 50-70-75-80-85%, in base all'articolo 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, la percentuale sarà elevata al 110%, senza che sia necessario aver sostenuto «almeno uno» dei tre nuovi interventi «trainanti».

## FOTOVOLTAICO

Infine, spetterà il super bonus del 110% anche alle installazioni di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo (nuove tipologie di interventi, nell'ambito della consueta detrazione del 50% dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h, del Tuir, che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%), a patto che siano eseguite congiuntamente ad uno dei seguenti interventi che beneficiano del super bonus



ADOBESTOCK

## Le alternative per l'utilizzo dell'agevolazione

A cura di Giorgio Gavelli

FATTISPECIE	UTILIZZATORE DEL BONUS FISCALE	DURATA	UTILIZZO	POSSIBILITÀ DI COMPENSAZIONE	POSSIBILITÀ DI ULTERIORE CESSIONE	VISTO DI CONFORMITÀ	ASSEVERAZIONE	RIPORTO/RIMBORSO
Detrazione	Beneficiario originario (*)	- 5 anni se 110% - 5 anni se "sisma bonus" - 10 anni se ristrutturaz. o ecobonus	In dichiarazione	Su opzione (v. sotto)	Su opzione (v. sotto)	Solo se Mod. 730	Requisiti: se richiesta dall'intervento Congruità spese: No	No
Compensazione del credito corrispondente	Beneficiario originario (*)	Come sopra (eventuali rate residue)	Mod. F24	Sì	Non precisato	No (**)	No (**)	No
Sconto sul corrispettivo	Fornitore	Come sopra	Mod. F24	Sì	Sì	Sì (primo beneficiario)	Sì sempre, primo beneficiario	No
Trasformazione in credito e cessione	Acquirente del credito	Come sopra	Mod. F24	Sì	Non precisato	Sì (primo beneficiario)	Sì sempre, primo beneficiario	No

(\*) eventualmente pro quota millesimale; (\*\*) Tranne, per i requisiti, quanto richiesto dai singoli interventi. L'art. 119, c. 13, sembra limitare gli ulteriori adempimenti alle ipotesi di cessione del credito e sconto in fattura

del 110%: i tre interventi «trainanti» o quelli per il sisma-bonus (che in questo caso, quindi, diventa «trainante» per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo).

## REQUISITI SOGGETTIVI

Al netto della nuova detrazione del 110% prevista dal decreto Rilancio, le detrazioni standard si applicano: per l'ecobonus a tutti i contribuenti (persone fisiche, professionisti, imprese e società, anche di capitali) e su tutti gli immobili (anche quelli merce, grazie alla risoluzione 34/E); per l'antisismico a tutti i contribuenti e sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive»; per il fotovoltaico ai soggetti Irpef (comprese le società di persone) e sulle abitazioni; per le colonnine a tutti i contribuenti e su tutte le tipologie di immobili.

Per beneficiare del super bonus del 110% su questi interventi, invece, è necessario rispettare anche le condizioni soggettive e oggettive indicate nei commi 9 e 10 dell'articolo 119 del

## IL SUPERBONUS IN SINTESI

## Quali lavori

Sono agevolati con la possibilità di detrazione (o di cessione del corrispondente credito fiscale o di compensazione dei propri debiti fiscali o ancora con uno sconto diretto in fattura), a determinate condizioni, il cappotto termico, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, impianti a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici e gli interventi antisismici

## Chi è interessato

Salve le modifiche, in sede di conversione in legge, al testo del decreto legge 34/2020, possono beneficiare del bonus, tra gli altri tutti i condòmini e, in caso di lavori su edifici di un unico proprietario, solo se questo è una persona fisica

decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. In particolare, il super bonus del 110% riguarda solo gli «interventi effettuati» dai «condòmini», «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10» dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, dagli IACP (Istituti autonomi case popolari), dagli enti con le stesse finalità sociali degli IACP e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

Oltre a queste limitazioni soggettive, poi, il comma 10 dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, prevede che il super bonus del 110% sul risparmio energetico «qualificato» (comprensivo dei tre nuovi interventi «trainanti»), non può essere usufruito «dalle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari, diversi da quello adibito ad abitazione principale»; ma un emendamento in via di approvazione estende il bonus a una sola seconda casa.

Questa limitazione, comunque, non vale, invece, per il super bonus del 110% sugli interventi antisismici o sulle installazioni di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo. Invece, si applica indirettamente anche per la detrazione del 110% sulle colonnine di ricarica. Per il 110% sull'ecobonus e sulle colonnine, quindi, sono esclusi i lavori eseguiti da «persone fisiche» su «edifici unifamiliari» adibiti ad abitazioni secondarie.

Invece, queste «persone fisiche» su «edifici unifamiliari» adibiti ad abitazioni secondarie, nelle zone sismiche 1, 2, 3, possono beneficiare del super bonus del 110% sulle misure antisismiche «speciali», anche se non effettuano uno dei tre interventi «trainanti». Una volta che la «persona fisica» ha effettuato l'intervento antisismico «speciale» beneficiando del 110% sull'edificio unifamiliare (non abitazione principale), può usufruire del super bonus del 110% anche per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo.

# I requisiti/1

## APPARTAMENTI SINGOLI

# In condominio difficile ottenere il 110% con interventi solo su singole unità

**Due norme individuano il concetto di «edificio» in modo diverso**

PAGINA A CURA DI **Luca De Stefani**

■ Difficilmente è possibile beneficiare del superbonus del 110% sugli interventi edili effettuati sulle singole unità immobiliari facenti parte di condomini (appartamenti, uffici o negozi).

In questi casi, i possessori o i detentori, se persone fisiche (non imprenditori o professionisti) possono effettuare solo l'intervento «trainante» dell'«isolamento termico delle

superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo». Il Dl 34/2020 non definisce cosa intenda, a questi fini, per edificio. Secondo la voce 32 dell'allegato A al Dpcm del 20 ottobre 2016, l'«edificio» è l'intero condominio (fabbrica-

te) dell'«isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'intero edificio» (Faq Mise del 1° agosto 2016, numero 2.13).

Secondo l'articolo 2 del Dlgs 192/2005, invece, il termine edificio «può riferirsi» anche alla singola unità immobiliare. In questo caso, quindi, si può tentare di raggiungere l'isolamento termico del 25% del-

la singola unità immobiliare (ad esempio, con l'isolamento dall'interno, si veda Il Sole 24 Ore del 23 giugno 2020), ricordando però che si deve sempre ottenere il «miglioramento di almeno due classi energetiche» della singola unità immobiliare «ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La bussola della maxi agevolazione

Super bonus del 110% sugli interventi per il risparmio energetico «qualificato», sulle misure antisismiche «speciali», sui pannelli fotovoltaici e sulle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

«CONDOMINI» PER LAVORI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

«PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI» CHE EFFETTUANO INTERVENTI:

IMPRENDITORI, PROFESSIONISTI E SOCIETÀ (DIVERSI DAI «CONDOMINI»)

Detrazione ripartita tra i condomini (anche imprese, professionisti o società) detentori delle singole unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale (abitazioni, anche secondarie, uffici, negozi eccetera)

Su "unità immobiliari" (diverse dagli edifici unifamiliari), di qualunque tipologia, come gli appartamenti (abitazione principale o secondaria), gli uffici o i negozi (in condominio o anche costituenti l'intero edificio)

Su "edifici unifamiliari", adibiti ad "abitazione principale" si attendono modifiche

Su "edifici unifamiliari", non adibiti ad "abitazione principale" (s attendono modifiche)

Su singole "unità immobiliari" o su "edifici unifamiliari"

**Intervento «trainante» 1**  
"isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo"

**Si**, spetta il super bonus del 110%

**Si**, anche se effettuato sulle eventuali parti comuni degli edifici (anche se non condominiali, ma di un unico proprietario, quindi, anche senza la presenza di un «condominio»)

**Si**, spetta il super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", adibiti ad "abitazione principale"

**Non è possibile** beneficiare del super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", non adibiti ad "abitazione principale"

**Non è possibile** beneficiare del super bonus del 110%

**Intervento «trainante» 2**  
sugli edifici unifamiliari, 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, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici» ovvero «con impianti di microgenerazione»

**Non applicabile**, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari»

**Si**, spetta il super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", adibiti ad "abitazione principale"

**Non è possibile** beneficiare del super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", non adibiti ad "abitazione principale"

**Non è possibile** beneficiare del super bonus del 110%

**Intervento «trainante» 3**  
sulle parti comuni degli edifici, 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», a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici ovvero con «impianti di microgenerazione»

**Si**, spetta il super bonus del 110%

**Si**, se effettuate dalla persona fisica, anche "sulle parti comuni degli edifici" (anche se non condominiali, ma di un unico proprietario, quindi, anche senza la presenza di un «condominio»)

**Non applicabile**, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato "sulle parti comuni degli edifici" e non sugli "edifici unifamiliari"

**Non è possibile** beneficiare del super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", non adibiti ad "abitazione principale"

**Non è possibile** beneficiare del super bonus del 110%

**Misure antisismiche «speciali»**  
dell'articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, anche se il soggetto non beneficia del super bonus del 110% per uno dei tre interventi «trainanti». Sono interventi «trainanti» per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo

**Si**. Le misure antisismiche «speciali», sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive» nelle zone sismiche 1, 2 e 3, possono beneficiare del super bonus del 110% anche se non viene effettuato uno dei tre interventi «trainanti», ma solo se si rispettano i requisiti soggettivi del comma 9 (condomini, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni» eccetera). Ciò è possibile, anche su "edifici unifamiliari" non adibiti ad "abitazione principale"

**Non è possibile** beneficiare del super bonus del 110%

**Altri interventi dell'ecobonus** dell'articolo 14 del decreto legge 63/2013, a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti»

**Si**. Una volta che il «condominio» ha effettuato un intervento «trainante» (o antisismico «speciale» al 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), può beneficiare del super bonus del 110% anche per questi interventi non «trainanti» sulle parti comuni condominiali (forse anche sulle singole unità immobiliari, in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili dalla circolare 29/E/2013, paragrafo 3.2)

**Si**. Una volta che la «persona fisica» ha effettuato un intervento «trainante» (o antisismico «speciale» al 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), può beneficiare del super bonus del 110% anche per questi interventi non «trainanti»

**Si**. Una volta che la «persona fisica» ha effettuato sull'edificio unifamiliare (abitazione principale) un intervento «trainante» (o antisismico «speciale» al 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), può beneficiare del super bonus del 110% anche per questi interventi non «trainanti»

**Non è possibile** beneficiare del super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", non adibiti ad "abitazione principale"

**Non è possibile** beneficiare del super bonus del 110%.

**Colonnine di ricarica dei veicoli elettrici** (articolo 16-ter, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63), a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti»

**Non è possibile** beneficiare del super bonus del 110%.

**Pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo** (articolo 16-bis, comma 1, lettera h, Tuir) a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei seguenti interventi: uno dei tre interventi «trainanti» o un intervento antisismico

**Si**. Una volta che la «persona fisica» ha effettuato un intervento antisismico «speciale» al 110% sull'edificio unifamiliare (non abitazione principale), può beneficiare del super bonus del 110% anche per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo

**Non è possibile** beneficiare del super bonus del 110%

## I requisiti/2

EDIFICI E PARTI COMUNI

# Bonus anche se in condominio non c'è un amministratore

Per le piccole realtà si può utilizzare il codice fiscale di chi ha effettuato il bonifico

PAGINA A CURA DI  
Fabio Chiesa  
Giampiero Gugliotta

■ Via libera agli interventi di ecobonus per le seconde case al mare e in montagna, ma per ora a condizione che l'edificio non sia qualificabile come unifamiliare (su questo condizione si attende una modifica in sede di conversione del decreto legge 34/2020).

Dal punto di vista soggettivo, le nuove disposizioni previste dall'articolo 119 Dl 34/2020 che possono dare diritto ad usufruire della nuova detrazione di imposta del 110%, si applicano agli interventi effettuati:

- a) dai condomini;
- b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo (per ora) che non si tratti di edifici unifamiliari diversi da quelli adibiti ad abitazione principale;
- c) dagli Istituti autonomi case popolari (Iacp) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica (che tra l'altro, secondo un emendamento in approvazione, potrebbero avere

un anno in più per pagare i lavori);  
d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

#### LA DISTINZIONE

Relativamente alle tipologie di intervento occorre distinguere tra:

- interventi per l'efficientamento energetico «trainanti» e conseguenti interventi «trainati»;
- interventi per la riduzione del rischio sismico.

Mentre gli interventi di rischio sismico sono agevolati se rispettano i requisiti di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/2013, per gli interventi di ecobonus sono richieste ulteriori condizioni previste dall'articolo 119 del Dl Rilancio. Per le persone fisiche, infatti, la nuova disposizione pone delle limitazioni a seconda che l'unità immobiliare su cui viene effettuato l'in-

tervento sia o meno qualificabile come edificio unifamiliare.

Per edifici unifamiliari dovrebbero intendersi, salvo ulteriori chiarimenti ministeriali, le abitazioni in villa o villino nei quali dimora un unico nucleo familiare, indipendentemente dal numero dei componenti il nucleo stesso e dalle dimensioni dell'edificio.

Di conseguenza in tutti gli altri casi, quando cioè si è in presenza di edifici formati da due o più unità immobiliari, la condizione che l'intervento di ecobonus venga effettuato sull'abitazione principale non deve (già ora) essere verificata per ottenere l'agevolazione.

Seguendo questa impostazione per fruire della detrazione del 110% le detrazioni spettano a ogni singolo proprietario/condomino in base alla quota millesimale di proprietà o ai diversi criteri applicabili secondo gli articoli 1123 e seguenti del Codice civile. Ma diventa difficile organizzare gli adempimenti senza un amministratore, del resto obbligatorio dai nove condòmini in su.

#### CONDOMINI MINIMI

Nel caso dei condomini minimi, composti da un numero non superiore a otto proprietari, che non hanno nominato un amministratore e non posseggono codice fiscale, salvo diverse indicazioni, occorrerà infatti far riferimento a quanto indicato nella circolare 3/E/2016 delle Entrate e quindi:

- 1 il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario/postale (con ritenuta d'acconto operata da parte di banche o Posta);
- 2 in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I requisiti.** Le definizioni ai fini Imu e Irpef non coincidono

## Abitazione principale, definizione da chiarire

■ Le persone fisiche che intendono effettuare interventi di ecobonus agevolabili al 110% su edifici unifamiliari attendono chiarimenti circa la definizione di abitazione principale. In base al decreto legge 34/2020 ville e villini potranno usufruire della detrazione del 110% solo a condizione che siano abitazioni principali per il soggetto che sostiene la spesa. Il comma 10 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 stabilisce, infatti, che la maggiore detrazione non si applica agli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori dell'attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale; un emendamento in corso di approvazione, tuttavia, estenderebbe il bonus a (una sola) seconda casa.

#### COSA DICE IL TUIR

Per il Testo unico delle imposte sui redditi (Dpr 917/1986), l'abitazione principale è quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Di conseguenza, potrebbe accadere che una persona fisica abbia la dimora abituale in una casa pur non avendovi trasferito la residenza.

#### IL CODICE CIVILE

Il Codice civile, all'articolo 43, prevede che «la residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale», ma occorre distinguere tra due

concetti; quello di residenza effettiva e quello di residenza anagrafica. La giurisprudenza tributaria, in particolare modo quella relativa all'Ici, è corposa nel ritenere sufficienti alcuni elementi presuntivi, come i consumi sulle utenze domestiche, per riconoscere la «residenza effettiva» e di attribuire o meno l'esenzione prevista per l'abitazione principale, in presenza di diversa residenza anagrafica. La dimora abituale quale elemento «soggettivo» è rappresentato dalla volontà di stabilire la propria permanenza in un preciso indirizzo. Il piano soggettivo deve poi trovare riscontro anche sul piano «oggettivo» con la stabilità della dimora nel determinato luogo, rilevata dalle consuetudini di vita e dalle relazioni sociali.

#### L'IMU E LA RESIDENZA ANAGRAFICA

La definizione di abitazione principale prevista ai fini Imu aggiunge, invece, l'ulteriore requisito della residenza anagrafica. Nella legge 160/2019, all'articolo 1, comma 741 è stato infatti precisato che, «per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente». Appare evidente la necessità che si chiarisca quanto prima a quale delle definizioni occorrerà far riferimento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## DOMANDE & RISPOSTE

● **Per quanto concerne il rifacimento delle facciate nelle zone A e B, la detrazione del 110% è riservata solo alla abitazione principale? Ai fini della cessione/sconto in fattura è necessario il visto di conformità?**  
Il bonus facciate resta al 90 per cento. L'articolo 121, comma 2, lettera e, del Dl 34/2020 (decreto Rilancio) estende a questo intervento, per le spese sostenute nel 2020 e 2021, le opzioni per la cessione del credito e lo sconto in

fattura, che potranno essere attuati a una serie di condizioni, tra cui quella prevista dal comma 11 dell'articolo 119 (visto di conformità sui documenti).

- a cura di Giorgio Gavelli

● **La detrazione del 110% per l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, prevista dal comma 8 dell'articolo 119 del decreto "Rilancio", richiede, congiuntamente, l'esecuzione di uno degli interventi di cui al comma 1 (interventi trainanti). Si chiede se, per avere la detrazione per l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici, gli interventi di cui al comma 1 devono**

**assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.**

Si ritiene di sì, in quanto non è sufficiente effettuare uno dei tre interventi «trainanti», ma è necessario che questo possa beneficiare della detrazione del 110 per cento. Per ottenere questo risultato, l'intervento «trainante» deve rispettare contemporaneamente due condizioni: - i «requisiti tecnici minimi», che verranno stabiliti da «uno o più decreti» interministeriali (nelle more si continuano ad applicare i decreti del Mef del 19 febbraio 2007 e dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008); - il «miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se non possibile, il

conseguimento della classe energetica più alta», da dimostrare mediante l'Ape, «ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata».

- a cura di Luca De Stefani

● **Come persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, il locatario residente in un appartamento all'interno di un edificio bifamiliare può, con il consenso del proprietario, effettuare interventi che gli consentano di fruire del superbonus del 110 per cento?**

Si ritiene di rispondere positivamente al quesito, a condizione che gli interventi effettuati soddisfino i

requisiti di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020. La nuova misura del 110% altro non è che un ampliamento di quelle esistenti. Il comma 9 dell'articolo 119 si limita a indicare, tra i beneficiari della nuova agevolazione, le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni. Nei precedenti documenti di prassi l'agenzia delle Entrate ha chiarito che possono fruire delle detrazioni tutti i contribuenti residenti e non residenti che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento. In particolare possono fruire dell'agevolazione i titolari di un diritto reale sull'immobile, gli inquilini e coloro che hanno l'immobile in comodato.

- a cura di Fabio Chiesa

## Gli altri interventi

IL «VECCHIO» ECOBONUS

# Il cambio di porte e finestre può essere trainato al 110%

Premiato l'intervento sinora al 50- 65% se abbinato a uno di quelli «trainanti» al 110%

PAGINA A CURA DI  
Luca De Stefani

Il nuovo super bonus del 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 alla fine del 2021 (per le persone fisiche e gli amministratori di condominio con il bonifico «parlante»), si applica anche a tutti i consueti interventi sul risparmio energetico «qualificato», a patto che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei tre interventi «trainanti», cioè l'isolamento termico o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (su «edifici unifamiliari» o su «parti comuni degli edifici»).

La norma non precisa da quando si applicherà questa nuova percentuale del 110% agli interventi dell'ecobonus, ma la relazione al decreto ha chiarito che riguarderà solo le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Il decreto Rilancio prevede che si applichino gli stessi «limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsti dalla legislazione vigente». Considerando che molte delle originarie norme agevolate dell'ecobonus non prevedono «limiti di spesa» massimi, ma «detrazioni» massime, è necessario effettuare appositi calcoli per trovare i nuovi limiti di spesa e di detrazione al 110% (si veda la tabella in pagina).

Ad esempio, se per l'installazione delle finestre comprensive di infissi, con requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m²K, indicati nell'allegato B del decreto del ministro dello Sviluppo economico 11 marzo 2008, la norma originaria prevede una detrazione Irpef e Ires massima di 60mila euro, parametrata a una percentuale di detrazione del 50%, il limite di spesa massima è di 120mila euro.

Applicando le condizioni introdotte dal decreto Rilancio, pertanto, il 110% potrà essere moltiplicato su una spesa massima di 120mila euro.

Così facendo, la detrazione massima per le finestre sarà di 132.000 euro (120.000 x 110%).

### Gli sconti per il risparmio energetico «qualificato» (50-65-70-75-80-85-110%)

TIPOLOGIA DI AGEVOLAZIONE	DAL 1-1-2018 AL 31-12-2020, DA RIPARTIRE IN 10 ANNI	DAL 1-1-2021 AL 31-12-2021, DA RIPARTIRE IN 10 ANNI	DAL 1-1-2022	DETRAZIONE DEL 110% (3) DAL 1-7-2020 AL 31-12-2021, SE LAVORI "ESEGUITI CONGIUNTAMENTE AD ALMENO UNO DEGLI INTERVENTI" «TRAINANTI», INDICATI NELL'ART. 119, COMMI DA 1 A 3, DL 34/2020
<b>L'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili</b>	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 60.000 euro e di "detrazione" di 30.000 euro	Stop. Resta la possibilità di beneficiare del 36% dell'articolo 16-bis, Tuir, solo per i soggetti Irpef		Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 60.000 euro e di detrazione di 66.000 euro
<b>Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione</b>	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 60.000 euro e di "detrazione" di 30.000 euro, ma solo se con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (prevista dal regolamento della Commissione Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013) (1)			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 60.000 euro e di detrazione di 66.000 euro, ma solo se con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (prevista dal regolamento Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013) (1)
<b>Sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia</b>	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 46.153,84 euro e di "detrazione" di 30.000 euro (1)			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 46.153,84 euro e di detrazione di 50.769,22 euro (1)
<b>Sostituzione, anche parziale, dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore e altri specifici interventi</b>				
<b>Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti), strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (2)</b>	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di "detrazione" di 60.000 euro.			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di detrazione di 101.538,50 euro
<b>Finestre comprensive di infissi e schermature solari</b>	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 120.000 euro e di "detrazione" di 60.000 euro (2)			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 120.000 euro e di detrazione di 132.000 euro (2)
<b>Riqualificazione energetica generale di edifici oppure sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori</b>	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di "detrazione" di 100.000 euro			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di detrazione di 169.230,80 euro
<b>Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione</b>	Detrazione Irpef e Ires del 65%, senza alcun limite di spesa			Detrazione Irpef e Ires del 110%, senza alcun limite di spesa
<b>Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali</b>	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con i limiti di detrazione dei punti precedenti			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con i limiti di detrazione dei punti precedenti
<b>Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiuntamente con misure antisismiche.</b>	Detrazione Irpef e Ires del 80% (85% se la riduzione del rischio sismico è di 2 classi), con limite di "spesa" di 136.000 euro (e di detrazione di 108.800 euro o 115.600 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio" (sempre, da ripartire in 10 anni)	Stop. Resta la possibilità di beneficiare del 36% dell'articolo 16-bis, Tuir, solo per i soggetti Irpef.		Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di "spesa" di 136.000 euro (e di detrazione di 149.600 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio"
<b>Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio</b>	Detrazione Irpef e Ires del 70%, con limite di "spesa" di 40.000 euro (e di detrazione di 28.000 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio" (sempre, da ripartire in 10 anni)			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di "spesa" di 40.000 euro (e di detrazione di 44.000 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio"
<b>Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che migliorano "la qualità media di cui al decreto" 26 giugno 2015</b>	Detrazione Irpef e Ires del 75%, con limite di "spesa" di 40.000 euro (e di detrazione di 30.000 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio" (sempre, da ripartire in 10 anni)			
<b>"Interventi di isolamento termico", con "materiali isolanti" ambientali su pareti, pavimenti e coperture, per più del 25% della "superficie disperdente lorda dell'edificio"</b>	Si tratta degli interventi «trainanti», con caratteristiche e condizioni introdotte dal primo luglio 2020, ma nulla vietava di beneficiare per questi interventi delle precedenti detrazioni, rispettando le relative condizioni			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di "spesa" di 60.000 euro (e di detrazione di 66.000 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio"
<b>Interventi sugli «edifici unifamiliari» (o sulle "parti comuni degli edifici"), per la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti" con impianti di microgenerazione o impianti ("centralizzati", se per parti comuni) "a pompa di calore" (anche "a condensazione", se per parti comuni), "ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici", fotovoltaici e di accumulo</b>				Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di "spesa" di 30.000 euro (e di detrazione di 33.000 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio"

Note: (1) Per determinare il limite massimo di detrazione (o di spesa per il 110%), vanno considerati cumulativamente tutti gli investimenti per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (compresi i generatori d'aria calda a condensazione), con impianti dotati di caldaie a condensazione, con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia, oltre che l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione e la sostituzione dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore; (2) Per determinare il limite massimo di detrazione (o di spesa per il 110%), vanno considerati cumulativamente sia gli investimenti per le strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e le strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), sia gli investimenti per le finestre comprensive di infissi; (3) Il super bonus del 110% si potrà applicare, oltre che agli interventi dell'eco-bonus indicati in questa tabella, anche al sisma-bonus e all'installazione di impianti solari fotovoltaici, sistemi di accumulo e colonnine per la ricarica dei veicoli (non riportati in tabella) (articolo 119, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34)

# Gli investimenti

LE CONDIZIONI

## Interventi trainanti, limiti di spesa legati al numero dei condòmini

### Previsto un massimale in relazione alla tipologia di lavoro

PAGINA A CURA DI  
Luca De Stefani

La detrazione Irpef e Ires sul risparmio energetico «qualificato» si applica, con una ripartizione in cinque quote annuali di pari importo, nella misura del 110%, per le spese relative alle seguenti tre categorie di interventi (cosiddetti «trainanti»): due relative alla «sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti» e una relativa all'isolamento termico.

#### ISOLAMENTO TERMICO

Potranno beneficiare del super bonus del 110% gli interventi di isolamento termico (con materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi del Dm ambiente 11 ottobre 2017) delle superfici opache verticali (pareti isolanti o cappotti, anche sulla superficie intera delle pareti) e orizzontali (pavimenti, coperture, solai o falde, si veda la faq Enea 6.B), che interessano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso (spesa massima di 60mila euro, moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio).

#### SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI

Potranno beneficiare del super bonus del 110%, pertanto, gli interventi sugli «edifici unifamiliari» o sulle «parti comuni degli edifici» (anche

non condominiali, come ad esempio le parti comuni di più unità immobiliari di un unico proprietario, come chiarito dalle circolari 11 maggio 1998 numero 121, paragrafo 2.6 e 27 aprile 2018, 7/E, pagine 221 e seguenti, risposte 22 luglio 2019, numero 293 e 31 ottobre 2018, numero 56, risoluzioni 12 luglio 2007, 167/E, 3 agosto 2007, 206/E), con una spesa massima di 30mila euro, relativi alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti:

- con impianti di microgenerazione oppure
- con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria (per le parti comuni, solo se centralizzati) a pompa di calore (per le parti comuni, anche a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, prevista dal regolamento delegato della Commissione Ue del 18 febbraio 2013, numero 811/2013), ivi inclusi gli impianti ibridi (cioè costituiti da pompa di ca-

lore integrata con caldaia a condensazione) o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (agevolata al 110%).

Per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sono agevolate al 110% anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

#### LIMITI DI SPESA

I limiti di spesa dei tre nuovi interventi «trainanti» sono di 30mila euro o 60mila euro, moltiplicati «per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio», rispettivamente per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti sulle parti comuni degli edifici o per l'isolamento termico ovvero di 30mila euro per la sostituzione degli impianti di edifici unifamiliari. La novità di un emendamento in via di approvazione è la riduzione dei massimali, che secondo alcune ipotesi potrebbe riguardare il cappotto termico dell'edificio ed essere differenziata tra condòmini con più unità abitative dove il massimale di spesa passerebbe dagli attuali 60mila euro a 40mila per ogni abitazione e condòmini con meno soggetti il cui massimale si fermerebbe a 50mila euro.

A dire il vero le Entrate hanno spesso sostenuto che il limite massimo della spesa sia riferito all'unità principale e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se «autonomamente accatastate» (risoluzioni 124/E/2007, 167/E/2007 e 181/E/2008; risposta 293/2019). Questa interpretazione sta mutando, come indicato nella risposta 175/2020 per le misure antisismiche e nella circolare n. 13/E/2019 per le detrazioni del 70% o 75% per gli interventi sull'involucro di parti comuni dei condòmini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Condizioni.** Da rispettare i requisiti ecobonus

### Si deve migliorare di due classi energetiche

La super detrazione del 110% prevista per gli interventi per l'ecobonus (comprensivi dei tre nuovi interventi «trainanti») è condizionata al fatto che gli interventi rispettino contemporaneamente queste condizioni:

- singolarmente, i «requisiti tecnici minimi» (comprensivi dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento), che verranno stabiliti da uno o più decreti interministeriali, che dovranno essere emanati, entro il 1° marzo 2019 per sostituire i criteri oggi indicati nei decreti del Mef del 19 febbraio 2007 e dello Sviluppo economico 11 marzo 2008 (i quali rimarranno, comunque, applicabili nelle more dell'emanazione dei nuovi decreti);
- nel loro complesso, il «miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio» ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'Ape (Attestato di prestazione energetica) prevista dall'articolo 6 del Dlgs 19 agosto 2005, numero 192, ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata; dovrà essere chiarito se l'Ape dovrà essere riferita alle singole unità immobiliari o a più unità che compongono l'intero «edificio» (si veda Il Sole 24 Ore del 19 giugno 2020).

Considerando che i tre nuovi in-

terventi «trainanti» sono compresi tra quelli sull'ecobonus (risparmio energetico «qualificato»), per poter beneficiare del super bonus del 110% su tutti questi lavori, si ritiene che debbano essere rispettati anche tutti i requisiti previsti per l'ecobonus.

Quindi, a titolo esemplificativo, dovrebbe essere condizione necessaria che negli ambienti oggetto dell'intervento vi sia già un impianto di riscaldamento, tranne per i pannelli solari termici (circolare 31 maggio 2007, 36/E, paragrafo 2, faq Enea n. 49).

Ad esempio, se il sottotetto è praticabile, ma non abitabile e non riscaldato, è possibile beneficiare della detrazione per l'isolamento termico del solaio, rispetto agli ambienti sottostanti riscaldati, ma non delle falde di copertura del sottotetto. Invece, se il sottotetto non è praticabile e di dimensioni tanto esigue da potersi considerare un'intercapedine o un volume tecnico facente tutt'uno con la copertura e con il solaio orizzontale, che delimita una zona sottostante riscaldata, è possibile che il tecnico certifichi questa circostanza (cioè che il sottotetto forma un corpo unico con tetto e solaio), al fine di rispettare la «trasmissione complessiva copertura-sottotetto-solaio per consentire la detrazione» dell'isolamento di questo elemento (faq Enea 6.B).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### DOMANDE & RISPOSTE

● Sono proprietario di un appartamento termoautonomo in un condominio anni Settanta che risulta seconda casa. Devo effettuare in maniera autonoma (senza alcun coinvolgimento del condominio) lavori di ristrutturazione significativi, che prevedono la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con una caldaia a condensazione, la sostituzione dei serramenti, il rifacimento del bagno, dell'impianto

elettrico e dei pavimenti. Ho diritto al superbonus del 110 per cento?

Secondo il comma 10 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 (decreto Rilancio) la detrazione del 110% non si applica agli interventi previsti dal comma 1 al comma 3, effettuati dalle persone fisiche al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale. Si ritiene, pertanto, che - se non interverranno eventuali estensioni del beneficio - l'agevolazione del 110% non possa essere applicata al caso descritto.

- a cura di Simona Lenzi

● Il possesso, da parte di una persona fisica, di una quota di immobile accatastata a uso ufficio all'interno di

un condominio consente di accedere all'ecobonus?

In caso di risposta affermativa, l'intervento agevolato può essere fatto dalla sola persona fisica (l'altro comproprietario pro quota è una società) acquisendo in toto il relativo vantaggio fiscale?

Relativamente ai lavori «trainanti» sulle parti comuni, l'ecobonus può spettare al «condominio» (articolo 119, comma 9, del Dl 34/2020, il decreto Rilancio) e va ripartito tra i beneficiari finali, cioè i condòmini, i quali possono essere sia persone fisiche che imprese (o società), in base ai millesimi posseduti. Nel caso prospettato si può rientrare in questo ambito soggettivo, per le parti comuni, previa approvazione da parte

dell'assemblea condominiale. Per lavori sulla singola unità immobiliare, invece, non essendo in presenza di un «edificio unifamiliare» (agevolato per la «sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti»), solo le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni» possono fruire dell'intervento «trainante» relativo all'isolamento termico (con materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi del Dm Ambiente 11 ottobre 2017) delle «superfici opache verticali» (pareti isolanti o cappotti) e orizzontali (pavimenti e coperture), che «interessano l'involucro dell'edificio», con un'incidenza superiore al 25% della «superficie disperdente lorda

dell'edificio» stesso (articolo 119, comma 1, lettera a, del decreto Rilancio). Una volta effettuato l'intervento «trainante», agevolato al 110%, si potrà applicare il superbonus anche a vecchi interventi dell'ecobonus e per le colonnine di ricarica dei veicoli.

● Mia moglie e io siamo proprietari al 50% della nostra abitazione principale. Se uno dei due coniugi si accolla la spesa del 100% per il risanamento energetico può usufruire dell'intera detrazione del 110%?

Certo, nessun problema. Nel bonifico parlante va indicato il codice fiscale del coniuge che intende beneficiare del bonus.

- a cura di Luca De Stefani

## Interventi vecchi e nuovi

### I REQUISITI

# Il Dl Rilancio detta le condizioni per portare il sismabonus al 110%

L'agevolazione se la procedura autorizzatoria è successiva al 1° gennaio 2017

PAGINA A CURA DI  
Luca De Stefani

Indipendentemente dall'effettuazione di uno degli interventi cosiddetti trainanti, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, è possibile beneficiare della detrazione del 110% per tutti gli interventi antisismici cosiddetti speciali dell'articolo 16, del Dl 63/2013, se rispettano le condizioni del decreto Rilancio (Dl 34/2020). In caso contrario, questi interventi potranno continuare ad essere agevolati con le detrazioni Irpef e Ires del 50-70-75-80-85% (si veda la tabella).

Chi vorrà beneficiare del 110%, infatti, dovrà rispettare sia i requisiti del Dl Rilancio sia quelli dell'articolo 16 del Dl 63/2013. Così saranno agevolati solo condomini, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni» e gli altri soggetti citati dall'articolo 119, comma 9 del Dl 34/2020, per gli interventi antisismici dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir (con le procedure autorizzatorie successive al primo gennaio 2017), sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive» (anche su edifici unifamiliari adibiti ad abitazione secondaria), ubicate nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

#### LIMITE DI SPESA ANCHE SU PERTINENZE

Per gli interventi antisismici, il Dl 34/2020 non dice nulla sui limiti di spesa: non è una nuova agevolazione, ma solo di una nuova percentuale di detrazione. Quindi, restano applicabili i vecchi limiti di spesa di 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare e la nuova detrazione massima sarà di 105.600 euro per ciascuna unità.

Con la risposta del 10 giugno 2020, n. 175, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che per le misure antisismiche speciali, l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione, che per la norma è di «96.000 euro per unità immobiliare», va «calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari». Questo nuovo chiarimento delle Entrate, applicabile solo al sismabonus, supera l'opinione espressa sempre dalle Entrate e sempre sul sismabonus con la risposta del 19 febbraio 2019, n. 62.

### Il quadro

Modulazione dell'entità de Sismabonus

TIPOLOGIA DI INTERVENTO ANTISISMICO, IN TUTTE LE ZONE	ZONE SISMICHE	MISURA STANDARD DELLA DETRAZIONE IRPEF DELL'ARTICOLO 16-BIS, TUIR
<b>REGOLA BASE</b> <b>Interventi "relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione</b> <b>Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari"</b> (articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir)	Tutte	Dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2020, detrazione Irpef del 50% (prima 36%, con limite di spesa di 48.000 euro), con limite di spesa di 96.000 euro per lo stesso intervento e detrazione massima di 48.000 euro, ripartita in 10 anni. Dal 2021, detrazione del 36% a regime, con limite di spesa di 48.000 euro per lo stesso intervento e detrazione massima di 17.280 euro, ripartita in 10 anni
N. TIPOLOGIA DI INTERVENTO ANTISISMICO SOLO IN DETERMINATE ZONE	ZONE SISMICHE	DETRAZIONI «SPECIALI» IRPEF E IRES DEL 50-70-75-80-85% O DEL 110% (2) PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI
1 <b>Le stesse misure antisismiche indicate al punto precedente (articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir), le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dal 1° gennaio 2017 (dal 4 agosto 2013, per la norma in vigore dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016), riferite a costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)</b>	Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2021, per le "costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive" ubicate nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (fino al 31 dicembre 2016, l'abitazione doveva essere quella "principale" e le zone dovevano essere solo la 1 e la 2).	Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2021, detrazione Irpef e Ires, con limite massimo di "spesa" di 96.000 euro per unità immobiliare (1), ripartita in 5 anni (fino al 31 dicembre 2016, la ripartizione del bonus era in 10 anni), del: - 1) 50% (dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, era del 65%) - 2) 70% (80% se la riduzione del rischio sismico è di 2 classi) - 3) 75% (85% se la riduzione del rischio sismico è di 2 classi)
2 <b>Le stesse misure antisismiche indicate al punto 1 (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), da cui deriva "una riduzione del rischio sismico" di 1 o 2 classi (articolo 16, comma 1-quater, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)</b>		
3 <b>Le stesse misure antisismiche indicate al punto 2 (riduzione di 1 o 2 classi di rischio, definita dal decreto 28 febbraio 2017, n. 58), realizzate su "parti comuni di edifici condominiali" (per la risposta del 22 luglio 2019, n. 293, anche sulle parti comuni non condominiali) (articolo 16, comma 1-quinquies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)</b>		
4 <b>Misure antisismiche, indicate all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), Tuir (con "procedure autorizzatorie" iniziate dopo il primo gennaio 2017), realizzate da "imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare", mediante la "demolizione" e la "ricostruzione di interi edifici" ("anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento") (articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), a patto che questa alienazione avvenga entro 18 "mesi dalla data di conclusione dei lavori" e che le unità immobiliari acquistate siano "adibite ad abitazione e ad attività produttive" dagli acquirenti (articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)</b>	Interi edifici ubicati in zona sismica 1 (anche 2 e 3 dal primo maggio 2019), delle ordinanze del Presidente del Consiglio dei ministri 28 aprile 2006, n. 3519 e 20 marzo 2003, n. 3274	5) Dal 24 giugno 2017 e fino al 31 dicembre 2021, detrazione Irpef o Ires "all'acquirente delle unità immobiliari", ripartita in 5 anni e calcolata sul "prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare" (1), del:  - 75% (85% se la riduzione del rischio sismico è di 2 classi)

Note:

(1) Con la risposta del 10 giugno 2020, n. 175, l'agenzia delle Entrate ha superato quanto espresso con la risposta del 19 febbraio 2019, n. 62, chiarito che per le misure antisismiche «speciali», l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione, che per la norma è di «96.000 euro per unità immobiliare», va «calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari». Questo limite, però, non è da considerarsi "autonomo" rispetto a quello relativo agli interventi di recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir, in quanto anche se la nuova norma per gli interventi antisismici parla testualmente di "96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno", non viene individuata, nella sostanza, "una nuova categoria di interventi agevolabili", perché si rinvia alla lettera i) del citato articolo 16-bis del Tuir (risoluzione 29 novembre 2017, n. 147/E e Il Sole 24 Ore del 4 novembre 2016);

(2) Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, con appositi requisiti oggettivi e soggettivi (condomini, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.), è elevata al 110% la detrazione per tutti gli interventi antisismici cosiddetti «speciali» dell'articolo 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Per gli interventi antisismici, il decreto Rilancio non dice nulla riguardo ai limiti di spesa, in quanto non si tratta di una nuova agevolazione, ma solo di una nuova percentuale di detrazione. Pertanto, restano applicabili i vecchi limiti di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare e la nuova detrazione massima sarà di 105.600 euro per ciascuna unità (articolo 119, comma 4, decreto legge 34/2020)

## Ristrutturazioni

IL VECCHIO BONUS

Lo sconto per il recupero resta al 50%  
ma si può cedere o scontare in fatturaI lavori legati  
al risparmio  
energetico  
possono essere  
«trainati» al 110%Fabio Chiesa  
Giampiero Gugliotta

Il Dl 34/2020 innalzando, a certe condizioni, la detrazione «ecobonus» e «sismabonus» al 110% «dimentica» le agevolazioni relative al recupero del patrimonio edilizio che restano al 50%, ma estende anche a questi interventi la possibilità di cessione del credito d'imposta e di sconto in fattura della parte di spesa agevolabile.

In base all'articolo 16, comma 1, del Dl 4 giugno 2013, n. 63, infatti, per le spese documentate e sostenute fino al 31 dicembre 2020, relative agli interventi indicati nel comma 1 dell'articolo 16-bis del Tuir, per i soggetti Irpef residenti o meno nel territorio dello Stato, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 50 per cento. La detrazione è riconosciuta fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a 96mila euro per unità immobiliare. Le spese che quindi non rientrano nella super agevolazione del 110% ma che continueranno a beneficiare della detrazione del 50% (con la possibilità, però, di cessione del credito d'imposta e di sconto in fattura) riguardano gli interventi:

2 elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in mate-

ria edilizia) effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze e quindi, quelli di manutenzione straordinaria, quelli di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia (rientrano anche quelli di manutenzione ordinaria solo per gli interventi effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale, lettera d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001);

2 necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

3 relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;

4 finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazio-

ne, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone con disabilità gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992;

5 relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;

6 relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico;

7 relativi alla bonifica dall'amianto e all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Gli interventi devono essere effettuati su immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

L'articolo 119 del Dl 19 maggio 2020, n. 34 invece innalza al 110% la percentuale di detrazione per gli interventi di cui alla lettera h) dell'articolo 16-bis del Tuir: quelli relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia (impianti fotovoltaici).

Nella stessa misura la detrazione, a certe condizioni, è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici oggetto dell'agevolazione.

L'innalzamento della percentuale di detrazione al 110% è però subordinato all'effettuazione dell'intervento congiuntamente ad uno dei «lavori trainanti» previsti dal comma 1 dello stesso articolo 119 (si veda alle pagine precedenti).

Auto in cortile. Turnazioni e maggioranze

Mobilità elettrica  
agevolata in condominio

Gluco Bisso

Si carica di notte, si consuma di giorno, se si ha uno spazio dedicato per il tempo necessario. Il veicolo elettrico, auto o moto, è conveniente e non inquina ma fino a quando non se ne diffonde l'utilizzo ha costi di acquisto ancora troppo elevati e, soprattutto, non c'è dove ricaricarlo. Del resto le colonnine sono inutili se non ci sono veicoli che le utilizzano. Gli incentivi del superbonus al 110% permettono ora di dotare gli edifici, in cui si attuano gli interventi «trainanti», anche degli apparati di ricarica per permetterne la diffusione.

RICARICA AL MASSIMO

Ricarica veloce significa più energia disponibile ed apparati di ricarica Modo 3 o 4, quelli che costano di più, assicurano maggiore sicurezza. La scelta di collegare l'efficiamento energetico dell'edificio alle esigenze della mobilità, permette poi di destinare, se la progettazione degli interventi sin dall'inizio lo contempla, parte dell'energia autoprodotta con il fotovoltaico - anch'esso incentivato - proprio all'alimentazione dei veicoli elettrici, diminuendo, se non annullando, i costi di ricarica. Una visione dell'edificio come «comunità energetica» di produzione e di utilizzo, le cui regole in condominio sono già scritte.

ENERGIA ALLE PORTE DI CASA

Un'unica progettazione: box, autorimesse ed posteggio scoperto,

ognuno con la propria colonnina. A ciascuno il suo consumo con carte elettronica di prelievo. Nessuna discussione e maggior valore per la propria casa dotata di un servizio in più. Lo si decide con la maggioranza degli intervenuti in assemblea, legalmente costituita, se vota a favore almeno la metà del valore dell'edificio. Tutti dicono di sì, perché sia il costo dell'implementazione di potenza che degli impianti, sono detraibili al 110% e la cessione annulla ogni spesa. E anche se di veicolo elettrico ora ce n'è uno solo, domani, con le limitazioni del traffico, si potrà circolare solo senza combustibili fossili e, nella casa pensata non per consumare ma per produrre energia, così quasi gratis.

IN ATTESA DEL PROVVEDIMENTO

Saranno i provvedimenti attuativi a dire se il sogno della mobilità ad energia autoprodotta si potrà realizzare davvero. È il professionista, incaricato dall'assemblea, che deve individuare gli interventi ottimali ed i corrispondenti costi, ritenuti congrui, e quindi compensati integralmente dalle detrazioni fiscali. Un'attività complessa, su misura per ogni edificio, che comporta, requisiti professionali, propri di chi progetta nuove costruzioni, mai prima necessari per la semplice manutenzione dell'edificio. Nella scelta del progettista occorrerà valutare anche questo.

I LAVORI AL 50%  
IN SINTESI

## Ristrutturazioni e affini

- manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- lavori su edifici terremotati;
- autorimesse o posti auto pertinenziali;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- messa in sicurezza da atti illeciti da parte di terzi;
- cablatura degli edifici e contenimento inquinamento acustico;
- interventi relativi alla bonifica dall'amianto e all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici

DOMANDE  
&  
RISPOSTE

**Il superbonus spetta per lavori di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e serramenti, se riguarda un immobile commerciale (negozi) di proprietà di persone fisiche che effettuano i lavori al di fuori dell'attività di impresa?**  
Purtroppo, il super bonus del 110% relativo alla «sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti» spetta solo su «edifici unifamiliari» o sulle «parti comuni degli edifici»

(articolo 119, comma 1, lettera c, Dl 34/2020).

**La nostra società sta ristrutturando due distinte unità immobiliari costituenti un singolo fabbricato. La spesa sarà molto alta e nella scelta dei bonus dovremo considerare due fattori: i tetti massimi e la cumulabilità. Riguardo a quest'ultima, è possibile cumulare i nuovi superbonus (ad esempio superbonus sismico + caldaie + fotovoltaico + facciate)? Quando è possibile fare l'opzione per la cessione del credito generato dai lavori edili o per lo sconto in fattura?**

Su spese diverse è possibile beneficiare di bonus diversi, in base alle caratteristiche tecniche degli interventi.

Trattandosi di società, però, per il superbonus del 110% devono essere rispettati i requisiti soggettivi e oggettivi dell'articolo 119, commi 9 e 10, del Dl 34/2020 (decreto Rilancio). In particolare, le imprese (e i professionisti) sono esclusi da qualunque detrazione del 110%, tranne nei casi in cui siano condomini e limitatamente alle parti comuni. I crediti fiscali per i quali sarà possibile effettuare l'opzione sono quelli generati da interventi specifici: il recupero del patrimonio edilizio ex articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir (detrazione Irpef del 50%, che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%), il risparmio energetico «qualificato», con detrazioni Irpef e Ires del 50-65-70-75-80-85-

110%, tutti gli interventi antisismici cosiddetti speciali, con detrazioni Irpef e Ires del 50-70-75-80-85-110%, il bonus facciate, con detrazione Irpef e Ires del 90%, gli impianti fotovoltaici e i sistemi di accumulo, con detrazione del 50% (36% dal 2021) o del 110% e le colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, con detrazione del 50-110% (articolo 119 del Dl rilancio).

**I lavori di tinteggiatura della facciata e dei frontalini dei terrazzi, qualora fatti in abbinamento ai lavori previsti dall'ecobonus 110%, verranno detratti per assorbimento al 110% anche loro o resteranno, seppur con la novità della cessione del credito, al 90% fino al 31 dicembre 2020 per poi tornare al 50%**

fino al 31 dicembre 2021?

Se si effettua un intervento di isolamento termico che può beneficiare del super bonus del 110%, anche la successiva tinteggiatura della facciata può beneficiare dello stesso bonus, in quanto intervento necessario e accessorio rispetto al primo. Relativamente alla tinteggiatura dei frontalini dei terrazzi si ritiene che la detrazione debba essere del 90% fino alla fine del 2020. Successivamente, solo se rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria, può beneficiare della detrazione del 36%, altrimenti non sono costi agevolati, in quanto la manutenzione ordinaria vale solo per le parti comuni.

- a cura di Luca De Stefani

## Le agevolazioni «minori» CONDIZIONI E MODALITÀ

# Dal 2021 cancellati (per ora) i bonus per mobili e giardini

Per i condomini  
la fruizione  
è possibile  
anche riguardo  
alle parti comuni

Luca De Stefani

Il Dl Rilancio non aumenta al 110% le detrazioni del 50% e del 36% dei bonus mobili e giardini. Il primo riguarda anche i grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, (per i forni basta la A) elencati nella circolare n. 29/E/2013. I due bonus resteranno invariati fino alla scadenza (fine 2020) e non arriveranno al 110% neanche come interventi «trainati».

Ma il bonus mobili con le vecchie percentuali si può ottenere solo dopo aver effettuato, sulla casa destinata ad accogliere mobili ed elettrodomestici, almeno uno di questi interventi «trainanti»: manutenzione straordinaria (ordinaria, solo su parti comuni, condominiali o meno, di edifici residenziali, come da risposta agenzia delle Entrate del 19 febbraio 2019, n. 62), restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da calamità e acquisto di abitazioni in fabbricati completamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione.

La norma applicabile dal 2017 limita i lavori edili «trainanti» per il bonus mobili a questi interventi importanti. Ciò risolve un interpretativo che sino a fine 2016 poteva consentire, almeno normativamente (ma non per l'agenzia delle Entrate) di fruire del bonus mobili anche con interventi più semplici, rientranti nella detrazione Irpef 50% (articolo 16-bis, Tuir).

I condomini che fanno manutenzione ordinaria in parti comuni possono avere il bonus anche per acquistare mobili ed elettrodomestici destinati a spazi comuni (portineria, alloggio portiere, lavanderia, stenditoi eccetera). Come per le singole unità immobiliari, l'immobile si considera nel complesso, quindi la pittura della parete esterna (manutenzione ordinaria, se senza cambio di colore) può permettere di arredare un altro spazio comune, diverso da quello oggetto di interventi edilizi. L'intervento sulle parti comuni condominiali, però, non consente ai singoli condomini, che fruiscono pro-quota della detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici per la propria unità immobiliare (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Interventi e detrazioni

Detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e per le misure antisismiche (36-50-70-75-80-85-110%), per i mobili e gli elettrodomestici (50%) e per i giardini (36%)

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PERCENTUALE DI DETRAZIONE E LIMITE MASSIMO DI SPESA AGEVOLATA SULLO STESSO INTERVENTO (ANCHE IN PIÙ ANNI) EFFETTUATO NELLA STESSA UNITÀ IMMOBILIARE (COMPRESIVA DI PERTINENZA), IN BASE ALLA DATA DEL BONIFICO.	
	DAL 1-1-2018 AL 31-12-2020	DAL 1-1-2021
<ul style="list-style-type: none"><li>- Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (anche manutenzioni ordinarie su «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile», quindi, condominiali o meno)</li><li>- Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi</li><li>- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali</li><li>- Eliminazione delle barriere architettoniche</li><li>- Prevenzione di atti illeciti di terzi</li><li>- Cablatura di edifici</li><li>- Contenimento dell'inquinamento acustico</li><li>- Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, in tutte le zone sismiche</li><li>- Bonifica dall'amianto</li><li>- Riduzione degli infortuni domestici</li><li>- Conseguimento di risparmi energetici (cosiddetto «non qualificato»), compreso il fotovoltaico (articolo 16-bis, comma 1, Tuir) (1) (2)</li><li>- Acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo (articolo 16-bis, comma 3, Tuir)</li></ul>	Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti
Spese pagate con «strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni», anche sulle «parti comuni esterne» dei condomini («fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo») («comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi») per: a) «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi; b) realizzazione di «coperture a verde e di giardini pensili»; di «unità immobiliari ad uso abitativo» (no di uffici, negozi, ristoranti e capannoni) (articolo 1, commi da 12 a 14, Legge 27 dicembre 2017, n. 205)	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 5.000 euro per «unità immobiliare a uso abitativo», da ripartire in 10 quote annuali costanti	Stop alla detrazione
Mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, con limite di spesa di 10.000 euro (detrazione massima di 5.000 euro) «riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione», condominiali o meno (circolari 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafi 3.2 e 3.5, 27 aprile 2018, n. 7/E, risposta del 19 febbraio 2019, n. 62), «a prescindere dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa» (istruzioni del modello 730 o di redditi PF) e al netto delle eventuali spese sostenute nell'anno precedente, collegate allo stesso intervento edilizio, «per le quali si è fruito della detrazione» nel modello dichiarativo relativo all'anno precedente (1) (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)	Detrazione Irpef del 50% (da ripartire in 10 quote annuali costanti), solo se spetta la detrazione del 50% per uno degli interventi «trainanti» di «recupero del patrimonio edilizio», iniziati nell'anno dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici o in quello precedente (ma prima del pagamento dei mobili e degli elettrodomestici) e pagati, anche in parte, entro il 31 dicembre dell'anno (3)	Stop alla detrazione

Note: (1) Comunicazione da inviare all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori: a) strutture edilizie: riduzione della trasmittanza delle pareti, delle coperture e dei pavimenti; b) infissi: riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi; c) impianti tecnologici: • installazione di collettori solari (pannelli per solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti; • sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto; • sostituzione di generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto; • pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto; • sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto; • microgeneratori (Pe<50kWe); • scaldacqua a pompa di calore; • generatori di calore a biomassa; • installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze; • installazione di sistemi di termoregolazione e building automation; • installazione di impianti fotovoltaici; d) elettrodomestici: forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga, lavatrici (Guida rapida dell'Enea del 21 novembre 2018). (2) (3) Spetta il super bonus del 110% (da ripartire in 5 anni), dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 per «l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici», ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), dpr 26 agosto 1993, n. 412, con un limite di spesa di 48.000 euro e comunque di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, a patto che l'installazione sia eseguita «congiuntamente ad uno» dei seguenti interventi che beneficiano del super bonus del 110%: quelli per il risparmio energetico «qualificato» (compresi i 3 trainanti) o quelli per il sisma-bonus (articolo 119, comma 5, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). Il limite di spesa si riduce a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, se l'installazione avviene nell'ambito degli interventi «ristrutturazione edilizia», di «nuova costruzione» (si ritiene, comunque, dopo l'accatastamento) o di ristrutturazione urbanistica (articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), dpr 6 giugno 2001, n. 380). «Anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione» del 110%, con lo stesso limite di spesa di 48.000 euro e «comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo» (articolo 119, comma 6, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). (3) Gli interventi «trainanti» del bonus mobili sono solo la manutenzione straordinaria (ordinaria, solo su parti comuni, condominiali o meno), il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi e l'acquisto di abitazioni facenti parte dei fabbricati completamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare (circolare 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.1, risposta dell'agenzia delle Entrate fornita a Telefisco 2014 il 30 gennaio 2014 riportata nella circolare 14 maggio 2014, n. 10/E, risposta 7.1, risoluzione della Direzione regionale delle Entrate del Veneto dell'8 novembre 2013, prot. 907-48973 e circolare Entrate 18 settembre 2013, n. 29/E, Guida sul Bonus Casa 2017 del 15 febbraio 2017; risposta 18 luglio 2019, n. 265, relativamente alla demolizione e ricostruzione con volumetria inferiore).

# Bonus del 90 e 110%

## DETRAZIONI A CONFRONTO

# Cappotto e colore alle facciate, due chance ad alto impatto

## L'incentivo del 90% spetta sull'intera spesa 2020 ed è soggetto a minori condizioni

PAGINA A CURA DI  
**Fabio Chiesa**  
**Giampiero Gugliotta**

Le persone fisiche che sostengono interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici giocano con le detrazioni fiscali su due fronti. Il primo (articolo 1, commi da 219 a 224 della legge di Bilancio 2020), è il bonus facciate che consente una detrazione dall'imposta lorda del 90% delle spese sostenute per recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, in zona A o B del Dm 1444/1968. Il secondo (articolo 119, comma 1, lettera a del Dl Rilancio) dà una detrazione dall'imposta lorda per il 110% della spesa per isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali, se interessano più del 25% della superficie disperdente lorda dell'involucro dell'edificio.

Se l'intervento soddisfa tutti gli ulteriori requisiti dell'articolo 119 (miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o, se non possibile, conseguimento della classe energetica più alta, intervento su edificio non unifamiliare o unifamiliare che sia abitazione principale eccetera), si può avere la detrazione del 110% in metà tempo (5 anni).

Tra le due opzioni, la prima è meno complessa: ha condizioni meno rigide e non prevede limiti massimi di detrazione né di spesa ammissibile, quindi il 90% spetta sull'intera spesa sostenuta nel 2020 rimasta a carico.

### LA PLATEA

Il bonus facciate interessa residenti e non residenti nel territorio dello Stato, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui siano titolari (persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, società semplici, associazioni tra professionisti e soggetti che conseguono reddito d'impresa).

Mentre però, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi, per le persone fisiche (compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali) occorre aver riguardo al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, per le imprese indivi-

duali, per società ed enti commerciali, occorrerà far riferimento al criterio di competenza e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data dei pagamenti.

### GLI INTERVENTI

La detrazione è ammessa per spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della «facciata esterna», realizzati su edifici esistenti, parti di essi o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali, purché ubicati in zona A o B ai sensi del Dm 2 aprile 1968, n. 1444.

Con circolare n. 2/E/2020, l'agen-

zia delle Entrate ha precisato che l'agevolazione non spetta per i lavori di demolizione e ricostruzione in quanto inquadabili nella categoria della «ristrutturazione edilizia».

Sono ammessi al beneficio la semplice pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata, su balconi, ornamenti o fregi e gli interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

Non agevolabili i lavori sulle facciate interne a meno che non siano visibili da strada o suolo a uso pubblico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Voce per voce

Confronto tra modalità ed entità delle agevolazioni applicabili alle facciate

	BONUS FACCIATE (articolo 1, commi da 219 a 224, legge 160/2019)	INTERVENTI ISOLAMENTO TERMICO SUPERFICI OPACHE (articolo 119, comma 1, lettera a, Dl 34/2020)
Limite di spesa agevolabile	Nessuno	Euro 60.000 per ogni unità immobiliare che compone l'edificio
Detrazione di imposta	90%	110%
Durata	Spese sostenute nel 2020	Spese sostenute dal 1/07/2020 al 31/12/2021
Ripartizione detrazione	10 rate annuali	5 rate annuali
Soggetti agevolati	Tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari	-condomini -persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni -istituti autonomi case popolari (IACP) -cooperative di abitazione a proprietà indivisa Sì su edifici unifamiliari NO su edifici non unifamiliari
Requisito abitazione principale	NO	NO su edifici non unifamiliari
Tipologie di intervento	- Semplice pulitura o tinteggiatura esterna a strutture opache della facciata, balconi, ornamenti o fregi - Interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021
Ulteriori particolarità	L'intervento deve interessare edifici esistenti ubicati in zona A o B (Dm 2 aprile 1968, n. 1444) e assimilabili e deve interessare le facciate esterne. Sono agevolati i lavori sulle facciate interne a condizione che siano visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico	Occorre assicurare, anche congiuntamente ad altri interventi di eco-bonus (inclusa l'installazione di impianto solare fotovoltaico) il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (o, se esso non è possibile, il conseguimento della classe più elevata)

## LA VETRINA DEL GRUPPO 24 ORE



### AFFITTI Guida alle locazioni abitative e commerciali

Le nuove regole emergenziali dopo i provvedimenti Covid-19 e la disciplina generale: la Guida del Sole 24 Ore risponde alle esigenze dei professionisti e degli utenti diretti. In edicola a 9,90 euro oppure su [offerte.ilssole24ore.com/affitti2020](http://offerte.ilssole24ore.com/affitti2020)



### VALORE24 REAL ESTATE Per conoscere i dettagli di ogni immobile

La piattaforma che certifica il valore degli immobili e la loro trasferibilità. In questo periodo di incertezza e di discesa dei prezzi, uno strumento indispensabile per dare a banche, notai, periti, assicurazioni ed enti pubblici tutte le informazioni: coordinate catastali, consistenza e intestatari [valore.com/real-estate](http://valore.com/real-estate)



### CONSULENTE IMMOBILIARE Aggiornarsi ogni due settimane

Il quindicinale su immobiliare ed edilizia. Condominio, locazione, catasto, proprietà, risparmio energetico, procedure; sono solo alcuni degli argomenti affrontati per tenere aggiornati e semplificare [offerte.ilssole24ore.com/ci](http://offerte.ilssole24ore.com/ci)



## DOMANDE & RISPOSTE

**A differenza della nuova aliquota di detrazione al 110% prevista dal decreto Rilancio (Dl 34/2020) è stato confermato che la cessione del credito e/o lo sconto in fattura saranno possibili per la generalità degli interventi, quindi anche per ristrutturazioni, ecobonus e bonus facciate, che manterranno le aliquote precedenti (65%, 50%, 90%). Tuttavia alcune di queste detrazioni (per esempio l'ecobonus ordinario) sono fruibili anche per**

**lavori su immobili commerciali. Il meccanismo di cessione/sconto sarà quindi esteso anche ai lavori su tali immobili?**

Dal testo normativo non emergono preclusioni. Occorre però attendere i provvedimenti attuativi.

**L'articolo 121, comma 1, lettera a, del Dl 34/2020 dà la possibilità - al soggetto che sostiene la spesa per un intervento agevolabile al 110% - di ottenere un contributo come sconto sul corrispettivo dovuto da parte del fornitore che ha effettuato l'intervento e che lo recupera in credito d'imposta. Quest'ultimo (fornitore) può successivamente cedere il credito d'imposta in questione a una banca/istituto di**

**credito o ad una assicurazione? È quindi possibile fare una doppia cessione di credito?**

La risposta è positiva. L'articolo 121 del Dl 34/2020 prevede che «i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente: a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari

finanziari; b) per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari».

- Risposte a cura di Giorgio Gavelli

**Una villetta bifamiliare, con impianti di riscaldamento separati, può accedere all'ecobonus 110% per la sostituzione di uno solo o di entrambi gli impianti?**

La risposta è positiva solo se tutti gli impianti vengono sostituiti con un impianto centralizzato (articolo 119, comma 1, lettera b) del Dl 34/2020). La villetta bifamiliare è infatti un condominio a tutti gli effetti.

- a cura di Alessandro Borgoglio

## In condominio

DELIBERE E REGOLE

# Se c'è l'Ape superbbonus anche con delibera a maggioranza ridotta

### La detrazione spetta a ciascun proprietario in proporzione ai millesimi

PAGINA A CURA DI  
**Marco Panzarella**  
**Matteo Rezzonico**

■ Come per gli interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dell'edificio, anche per realizzare le opere che beneficiano del superbbonus 110% occorre il via libera dell'assemblea di condominio.

L'articolo 119 del Dl Rilancio prevede che la detrazione si applichi alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo.

Le spese devono essere relative a due grandi tipologie di interventi: isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali, sostituzione degli impianti di climatizzazione con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione a pompa di calore, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici ovvero con impianti di microgenerazione.

Tutti lavori che tipicamente interessano proprio le parti comuni degli edifici.

In ogni caso, per accedere al beneficio fiscale occorre il miglioramento di almeno due classi energetiche, certificato dall'Ape, l'Attestazione di prestazione energetica.

#### IN ASSEMBLEA

Gli interventi connessi al superbbonus sono considerati «innovazioni agevolate», in quanto determinano un contenimento del consumo energetico dell'edificio. Quindi, per procedere con i lavori basterebbe il quorum "speciale" previsto dall'articolo 1120, comma 2, numero 2, del Codice civile, ossia un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi). Tuttavia, di fatto, proprio per l'obbligo di Ape e di raggiungimento di due classi energetiche in più, basterà la maggioranza ridotta.

#### IL QUORUM

Si tratta infatti di due condizioni che sono indispensabili per ottenere l'agevolazione fiscale del 110 per cento e in questo caso, il quorum può essere ridotto. L'articolo 26 della legge 10/1991 (modificato dall'articolo

28 della legge 220/2012) dispone, infatti, che «per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia (...) individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le relative decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio».

Per accedere a questa maggioranza "semplice" l'assemblea dovrà però autorizzare la redazione delle Ape dei singoli appartamenti o, a certe condizioni, della Diagnosi energetica dell'edificio.

#### LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Quando il condominio delibera un intervento di manutenzione straordinaria si applica il criterio previsto dall'articolo 1123, comma 1 del Codice civile, secondo cui «le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione».

Anche la detrazione fiscale è ripartita in base alle quote millesimali. Con il superbbonus cambia la prospettiva: il credito d'imposta o lo sconto in fattura possono essere chiesti per tutti i lavori che interessano le parti comuni e, soprattutto, la cessione, oltre che all'impresa, può essere effettuata anche alle banche. Quindi, se la "vendita" del credito fiscale va a buon fine, nessun condomino dovrebbe anticipare un euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La riunione dei condòmini.** Con l'emergenza Covid

## Più responsabilità per l'amministratore

■ Le norme per arginare la diffusione del Covid hanno influenzato anche la vita in condominio, a cominciare dalla possibilità di riunirsi in assemblea. A oggi sono in molti a ritenere non consentita la convocazione dell'assemblea in modalità telematica. Un problema non da poco, che rischia di bloccare eventuali lavori alle parti comuni.

#### IN CORTILE

In attesa di un chiarimento, l'amministratore è legittimato a organizzare la riunione in uno spazio ampio (ad esempio il cortile) che garantisca la distanza interpersonale di un metro. Spetterà, quindi, al professionista scegliere i locali idonei, prevedere l'utilizzo delle mascherine e procurare il gel igienizzante.

Accorgimenti necessari, in quanto un eventuale contagio avvenuto in assemblea potrebbe esporre l'amministratore ad azioni nei suoi confronti di natura risarcitoria o addirittura penale. Alcuni professionisti richiedono ai condòmini la compilazione di un'autodichiarazione in cui specificare di non essere in quarantena, di non essere stati in contatto con persone contagiate nei 15 giorni precedenti e di non avere una temperatura corporea superiore ai 37,5 gradi.

Raccolte le autocertificazioni, il primo passo è la convocazione dell'assemblea (che può essere richiesta anche da un solo condomino e da almeno due condòmini che rap-

presentino almeno un sesto del valore dell'edificio), durante la quale illustrare gli interventi da eseguire sull'edificio. Sarà compito dell'amministratore preparare i capitoli di spesa e raccogliere i preventivi, che dovranno essere approvati in una seconda seduta.

#### GLI OSPITI

La riunione può essere "aperta" anche agli ospiti, ossia ai referenti delle aziende a cui si intendono affidare i lavori, che devono però limitarsi a discutere l'ordine del giorno che li riguarda. Si procede quindi alla discussione dei preventivi e, con la maggioranza adeguata al tipo di intervento, l'assemblea sceglie a chi assegnare le opere. Normalmente potrebbero essere necessarie almeno tre riunioni per arrivare all'attribuzione dell'appalto, ma visti i tempi possono bastare due assemblee.

Con il superbbonus è fondamentale che fin dall'inizio l'amministratore conduca le trattative con l'impresa per determinare l'importo dello sconto in fattura o del credito ceduto, avendo cura di far approvare dall'assemblea l'eventuale compenso per questa attività, che esula dal contratto di mandato. Durante l'esecuzione dei lavori, infine, il professionista dovrà prestare particolare attenzione alle norme di sicurezza anti Covid, che si aggiungono alle prescrizioni da attuare in presenza di un cantiere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### DOMANDE & RISPOSTE

● **Vorremmo procedere con un intervento di sostituzione degli infissi all'interno del nostro appartamento. Da quanto previsto dal Dl Rilancio mi pare di capire che la sostituzione degli infissi non sia contemplata tra le misure che godono della detrazione del 110%. Per la sostituzione dei soli infissi è però possibile beneficiare comunque dello sconto in fattura? Inoltre, il recupero delle detrazioni**

**fiscali sarà da calcolarsi in dieci o cinque anni? I lavori dovrebbero essere eseguiti dopo il 1 luglio o vige il principio di cassa?**

Corretto. Per beneficiare del superbbonus del 110% (da recuperare in 5 anni) sugli infissi è necessario sostenere (per le persone fisiche con il principio di cassa), dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, le spese per uno dei tre interventi (cosiddetti «trainanti»): due relativi alla «sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti» (su «edifici unifamiliari») o su «parti comuni degli edifici») e una relativa all'isolamento termico, secondo l'articolo 119, comma 1, Dl 34/2020. Se ciò non accade, comunque, si può

beneficiare della detrazione del 50% (da recuperare in dieci anni) sulle spese «relative ad interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari», riguardanti «finestre comprensive di infissi», a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m²K, indicati nell'allegato B del decreto del ministro dello Sviluppo economico 11 marzo 2008 (articolo 1, comma 345, legge 296/2006, Finanziaria 2007). È previsto lo sconto in fattura, secondo l'articolo 121 del Dl 34/2020.

- a cura di Luca De Stefani

● **Il comodatario di un appartamento**

**in un condominio può accedere all'ecobonus 110 per cento? E un'associazione culturale senza scopo di lucro?**

L'attuale agevolazione non è altro che l'estensione di quella già in essere (naturalmente a fare l'intervento deve essere il condominio). Nella «Guida alle agevolazioni per il risparmio energetico» dell'agenzia delle Entrate si legge che: «Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento. In particolare, sono ammessi all'agevolazione: - le persone fisiche, compresi gli

esercenti arti e professioni; - i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali); - le associazioni tra professionisti; - gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale». Più oltre si legge: «Tra le persone fisiche possono fruire dell'agevolazione anche: - i titolari di un diritto reale sull'immobile; - i condòmini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali; - gli inquilini; - coloro che hanno l'immobile in comodato».

- a cura di Giorgio Gavelli

## La «banconota fiscale»

GESTIONE E POSSIBILITÀ

## Cessione dei crediti, chi «compra» non risponde dei requisiti mancanti

## Due strade per i contribuenti ma mancano ancora le regole di attuazione

Alessandro Borgoglio

■ Chi nel 2020 e 2021 sostiene spese per gli interventi al 110% o per alcuni altri vecchi interventi con aliquote di detrazione inferiori potrà optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari (articolo 121 del DL 34/2020).

Si tratta, quindi, di una doppia possibilità per i contribuenti - lo sconto in fattura o la trasformazione della detrazione in credito d'imposta cedibile - che in ogni caso coinvolge il meccanismo della cessione a terzi dei crediti poiché, anche nel caso dello sconto in fattura, sarà poi il fornitore ad entrare in possesso del credito relativo allo sconto e a poterlo cedere a terzi, comprese le banche.

Gli istituti finanziari, al momen-

to, stando ai primi tavoli informali di confronto presso il ministero, sono in attesa di capire i dettagli di questo nuovo meccanismo.

Molto dipenderà anche dalle disposizioni attuative dell'articolo 121, che devono disciplinare in concreto le modalità di funzionamento delle cessioni dei crediti in oggetto, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica: il termine previsto dal comma 7 per l'emissione del provvedimento da parte del direttore dell'agenzia delle Entrate scadeva il 18 giugno scorso - 30 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto Rilancio -, ma questi

termini che il legislatore dà a se stesso sono sempre ordinatori ed è quindi probabile che si aspetterà l'avvenuta conversione in legge per l'emissione del provvedimento direttoriale.

Al momento, però, è possibile trarre qualche indicazione dal comma 3, per cui i crediti d'imposta che derivano dalla trasformazione della detrazione da parte dei soggetti beneficiari (o anche dallo sconto in fattura per le imprese o professionisti) sono utilizzabili in compensazione tramite presentazione del modello F24, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta deve essere usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. Inoltre, la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

L'agenzia delle Entrate effettuerà i controlli e anche le verifiche documentali, qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, provvederà al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei beneficiari originari (comma 5), mentre i fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto (comma 4), salvo che vi sia concorso nella violazione del beneficiario originario, nel quale caso subentra anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari che hanno ricevuto e utilizzato il credito d'imposta (comma 6).

**L'applicazione.** Dalla prassi arrivano molte indicazioni

## Il trasferimento può essere parziale

■ In attesa che vengano definite le modalità attuative della trasformazione delle detrazioni in credito d'imposta e delle successive cessioni, secondo quanto indicato all'articolo 121 del decreto Rilancio, è possibile trarre qualche indicazione in proposito da altre detrazioni per le quali già ora queste operazioni sono possibili sulla base di provvedimenti attuativi e circolari già emanati.

Si tratta, in particolare, della detrazione delle spese di riqualificazione energetica (50-65%) di cui all'articolo 14 del DL 63/2013, per la quale è possibile già oggi la trasformazione in credito d'imposta cedibile ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito, ma non ad istituti di credito e ad intermediari finanziari, ad eccezione che per i contribuenti che si trovano nella no tax area (i cosiddetti "soggetti incapienti") ai quali è consentita la cessione anche alle banche.

Anche per gli interventi antisismici effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali, l'articolo 16 del DL 63/2013 concede la facoltà a tutti i beneficiari (soggetti Ires e Irpef, incapienti compresi) di cedere, in alternativa all'utilizzo della detrazione, il corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti), rima-

nendo escluse le banche e le pubbliche amministrazioni.

Con appositi provvedimenti e documenti di prassi è stato chiarito che: la cessione del credito deve intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria; il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile, ovvero non prima del 20 marzo (10 marzo per la risposta 126/2020) dell'anno successivo a quello della spesa.

Inoltre, per il primo cessionario, è possibile cedere il credito anche parzialmente in favore di soggetti diversi (eventualmente mantenendone per sé una parte), anche in tempi diversi e dopo aver già utilizzato in compensazione alcune rate del credito (o parte di esse), che naturalmente non saranno cedibili. È possibile anche cedere le rate del credito che non sono ancora utilizzabili in compensazione (ad esempio, nel 2020 possono essere cedute anche le rate compensabili negli anni 2021 e successivi), fermo restando che il cessionario (ovvero i cessionari, in caso di cessioni parziali in favore di soggetti diversi) utilizzeranno in compensazione i crediti ricevuti secondo l'originaria dislocazione temporale delle rate maturate in capo al cedente (risposta 126 del 2020).

Ale.Bor.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LE REGOLE IN SINTESI

## Detrazioni trasformabili in crediti

- efficientamento energetico (sia al 110% sia al 50-65% - vecchio ecobonus);
- ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie e anche ordinarie per i condomini (50%);
- misure antisismiche (sia al 110% sia al 50-85%);
- bonus facciate (90%);
- impianti fotovoltaici (sia al 110% sia al 50%);
- colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici (sia al 110% sia al 50%)

## Imposte compensabili

- imposte sostitutive;
- imposte sui redditi (Irpef, Ires) e addizionali;
- Irap;
- Iva;
- Ivie, Ivafe;
- Imu, Tasi, Tari



## DOMANDE &amp; RISPOSTE

- **Un edificio è in proprietà di tre persone in parti uguali, ed è composto da una unità immobiliare di categoria A/2, una di categoria A/10 e una di categoria C/1. Si può fruire del bonus 110% su tutto il fabbricato?**

L'articolo 119, comma 1, del DL 34/2020 considera interventi trainanti che ammettono al 110% sia il cappotto termico sull'edificio sia la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

In presenza di tali interventi è possibile accedere al 110% anche per gli altri interventi di risparmio energetico qualificato, ex articolo 14 del DL 63/2013. Non è rilevante la categoria catastale delle unità immobiliari di cui si compone l'edificio, non essendo indicato alcunché nel testo di legge.

- **Nel 2018 ho installato un impianto fotovoltaico di 4kw per cui usufruisco a partire dal 2019 per 10 anni del bonus fiscale del 50% e un impianto di condizionamento con pompa di calore e relativo bonus fiscale del 50%. Nel 2020 avrei intenzione di installare un sistema di accumulo di energia e relativa colonnina per caricare la nuova macchina elettrica. L'importo**

**previsto per entrambi è di circa 8mila euro. Avrò diritto al bonus del 110%? A partire dal 2011 ho usufruito del bonus fiscale del 50% per un intervento di isolamento termico della casa (cappotto) per cinque anni.**

Secondo il comma 6 dell'articolo 119 del DL 34/2020, la detrazione del 110% è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al precedente comma 5, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di mille per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema. A sua volta il comma 5 prevede

che l'installazione di impianti fotovoltaici è agevolata al 110%, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti di cui al comma 1 (cappotto termico e sostituzione impianto di riscaldamento) o al comma 4 (interventi antisismici). Pertanto, in assenza di tali interventi, la detrazione del 110% per l'installazione di impianti fotovoltaici sugli edifici e relativi sistemi di accumulo non spetta. Inoltre, in base al comma 8 dello stesso articolo 119, per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, la detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo,

sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti di cui al comma 1 (cappotto termico e sostituzione di impianti di riscaldamento). Pertanto, anche per l'installazione di colonnine di ricarica, in assenza di interventi trainanti, il contribuente non può fruire della detrazione potenziata al 110 per cento. Sussistendone i relativi presupposti, resta sempre la possibilità di utilizzare la detrazione del 50% per l'installazione di colonnine di ricarica prevista dall'articolo 16-ter del DL 63/2013 ed eventualmente di cedere a terzi il corrispondente credito d'imposta o di ottenere lo sconto in fattura in base all'articolo 121 del DL 34/2020.

- a cura di Alessandro Borgoglio

## Lavori senza esborsi

IL BONUS GIRATO AL PRESTATORE

# Con lo sconto in fattura taglio agli impegni burocratici

**L'impresa è comunque libera di accettare e di trattare sull'importo**

Fabio Chiesa  
Giampiero Gugliotta

Chi sostiene nel 2020 e nel 2021 spese per gli interventi di riqualificazione energetica, sismica ed edilizia può optare, invece della detrazione fiscale, per il cosiddetto sconto in fattura. Gli interventi sono elencati al comma 2 dell'articolo 121 del Dl Rilancio, l'opzione è nel comma 1, lettera a.

Poiché la norma non limita la possibilità di cedere le detrazioni, si ritiene che l'opzione per lo sconto in fattura dovrebbe riguardare tutti i beneficiari delle agevolazioni. Quindi, anche i soggetti Ires beneficiari dell'ecobonus o del bonus facciate, siano essi società di persone o di capitali. Considerato che la norma consente ai contribuenti di chiedere lo sconto per l'intero importo dovuto, cedendo il beneficio fiscale all'impresa che ha effettuato gli interventi, di fatto il meccanismo permetterà di realizzare gli interventi senza alcun esborso finanziario. L'impresa potrebbe poi cedere a sua volta il credito a terzi, compresi gli istituti bancari.

Lo sconto in fattura è in sostanza la modalità tecnica con cui l'impresa acquisisce il beneficio fiscale del cliente (tecnicamente la detrazione assume in capo all'impresa la forma di credito di imposta), permettendo a questi di realizzare l'intervento sull'immobile anche nei casi di incapienza (detrazione non possibile).

La possibilità di optare per lo sconto in fattura riguarda:

- il recupero del patrimonio edilizio, in base all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b) del Tuir, cioè interventi:
- effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico edilizia), effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale (articolo 1117 del Codice civile);
- effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, previsti alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001;
- gli interventi di efficientamento energetico previsti all'articolo

14 del Dl 63/2013, compresi quelli per i quali spetta la detrazione al 110% (articolo 119, commi 1 e 2 del Dl Rilancio);

- l'adozione di misure antisismiche (articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del Dl 63/2013, compresi quelli detraibili al 110% (articolo 119 comma 4 del Dl Rilancio);
- il recupero o restauro della facciata di edifici esistenti, inclusa la sola pulitura o tinteggiatura esterna (articolo 1, commi 219-223 della legge 160/2019 (€bonus facciate”);
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del Tuir, compresi quelli con detrazione al 110% (articolo 119, commi 5 e 6 del Dl Rilancio);
- l'installazione di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici (articolo 16-ter del Dl 63/2013), compresi quelli detraibili al 110% (articolo 119 comma 8 del Dl Rilancio).

Per attuare lo sconto in fattura occorre un Provvedimento dell'agenzia delle Entrate, che era da adottare entro 30 giorni dall'entrata in vigore del Dl Rilancio ma non c'è ancora.

### IL «VECCHIO» SCONTO IN FATTURA

Del resto, lo sconto in fattura non è una novità assoluta: già il Dl 34/2019 lo aveva previsto. Per effetto delle disposizioni della legge di Bilancio 2020 era stata soppressa la possibilità di optare per lo sconto in fattura per gli interventi antisismici (articolo 16 del Dl 63/2013) e, quindi, il «vecchio» sconto in fattura rimaneva solo per gli interventi di riqualificazione energetica, limitatamente agli «interventi di ristrutturazione importante di primo livello» di cui al Dm del 26 giugno 2015, per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Finanziamenti.** In attesa dei provvedimenti attuativi

## Le banche stanno preparando i prodotti

Glauco Bisso

Banche pronte a muovere, per acquisire le cessioni del credito ma con riserva di conoscere dalle Entrate i dettagli tecnici delle operazioni. Questa la risposta di Unicredit, Intesa Sanpaolo, Banca Carige e Bnl a un primo giro di consultazioni del Sole 24 Ore. La compensazione del credito è prevista nei cinque anni e in un periodo Covid, può non essere semplice da realizzare. È quindi notizia importante perché la riuscita del superbonus si basa proprio sulla disponibilità di banche, utility, Esco, assicurazioni, imprese e di altri soggetti, ad acquisire le cessioni del credito fiscale dai proprietari. Solo così sarà possibile rendere liquido il pagamento alle imprese dei lavori eseguiti e rendere sostenibili gli interventi.

### PRIMO, TROVARE I SOLDI

Nella formulazione dell'articolo 121 del Decreto Rilancio si parla di «cessione». Nella relazione di commento di «successive cessioni» e sarebbe bastato questo a far nascere dubbi circa la nascita di un mercato secondario dei crediti ceduti, realizzato attraverso le piattaforme di interscambio. Il provvedimento delle Entrate e i passaggi parlamentari di conversione in legge sono fondamentali, perché il processo si attivi.

Certo che, per edifici di medie dimensioni, il complesso degli in-

terventi assommi a non meno ad un milione di euro ad edificio.

Unicredit, tra le più attive nel mercato dell'ecobonus, ha confermato, di aver «erogato, nei mesi precedenti al lockdown, circa 171 finanziamenti (...) per un importo totale di 39 milioni di euro». E che l'intesse c'è ancor più in futuro.

Sul plafond disponibile, comunque, tutti abbottonati.

### LA PROROGA NECESSARIA

Si può ben capire l'enorme necessità di risorse che verrà messa in moto dal Rilancio, se nella sua forma conclusiva, darà certezza agli investitori ed anche alle imprese, di poter ottenere liquidità senza dover ricorrere ai finanziamenti individuali.

Solo se il rischio finanziario sarà ragionevole, il dieci per cento d'utile per anticipare ad oggi i crediti fiscali esigibili in cinque anni potrà essere remunerativo. Un anno in più ci vuole: nessuno altrimenti inizierà lavori di tale ampiezza, con il rischio di non poterli concludere. E siccome il bonus spetta, tra l'altro, solo se l'intervento consegue l'abbassamento di due classi delle prestazioni energetiche dell'edificio, non concludere i lavori, comprometterebbe l'intera detrazione e di conseguenza anche la cessione alle banche del credito fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## DOMANDE & RISPOSTE

**Vorrei sapere se in un edificio unifamiliare posso sostituire una caldaia normale con una a condensazione fruendo dell'ecobonus 110 per cento. Che caratteristiche dovrebbe avere la nuova caldaia a condensazione? Inoltre vorrei sapere se posso "agganciare" a tale sostituzione l'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto.**

Purtroppo per il lettore, il superbonus del 110% per le caldaie sugli edifici unifamiliari non agevola la sostituzione

della caldaia normale con una caldaia a condensazione in sé, bensì «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, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici» ovvero «con impianti di microgenerazione» (articolo 119, comma 1, lettera c, del decreto Rilancio). Gli impianti ibridi sono quelli «costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione», a norma dell'articolo 14, comma 1, del Dl 4 giugno 2013, numero 63.

- a cura di Luca De Stefani

**È possibile avviare in contemporanea**

**due interventi, e quindi due pratiche, relative la prima all'ecobonus 110% e l'altra all'ecobonus 50%? Ad esempio: in caso di realizzazione del cappotto per 52.500 euro, per la quale beneficiare del 110%, e sostituzione degli infissi per 47.500 euro, per la quale beneficiare del 50%, è ammessa per entrambi gli interventi la cessione del credito?**

In presenza di interventi trainanti ex articolo 119, comma 1, del Dl 34/2020 (tra cui rientra il cappotto termico indicato dal lettore), gli altri interventi di risparmio energetico qualificato ex articolo 14 del Dl 63/2013 (come la sostituzione di finestre comprensive di infissi) sono automaticamente agevolati al 110%, come previsto dal comma 2 del

citato articolo 119, sempreché gli interventi siano eseguiti congiuntamente. Tuttavia, il successivo comma 3 prevede che tali opere devono assicurare un miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, come dimostrato dall'Ape (attestato di prestazione energetica) ante e post interventi.

**Un edificio con due appartamenti, appartenenti allo stesso proprietario, e con spazi in comune (scale, portone eccetera), è un condominio e può accedere all'ecobonus per la somma di 120mila euro?**

Non è tecnicamente un condominio, dato che il proprietario è unico, ma con la circolare 7/E del 27 aprile 2018 è stato

chiarito che, sia ai fini delle detrazioni per lavori volti alla riduzione del rischio sismico che ai fini della detrazione delle spese per interventi di riqualificazione energetica, per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari. Il chiarimento potrebbe quindi estendersi anche al superbonus del 110 per cento, regolato dal Dl 34/2020. Il lettore, se tale interpretazione verrà confermata dalle Entrate, potrà pertanto fruire della detrazione del 110% per il cappotto termico dell'edificio con un massimale di spesa di 120mila euro, come indicato nel quesito.

- cura di Alessandro Borgoglio

## Pratiche edilizie

### LA REGOLARITÀ URBANISTICA

# Visto di conformità non richiesto in caso di utilizzo diretto del bonus

## Molte eccezioni da considerare: l'adempimento riguarda solo il bonus al 110%

**Alessandro Borgoglio**

■ In alternativa alla fruizione diretta della detrazione (si veda anche gli articoli in pagina 12), i contribuenti per gli interventi che danno diritto al 110% possono sfruttare altre strade: lo sconto in fattura, facendosi così riconoscere immediatamente il beneficio, e la cessione del credito di imposta, con facoltà di trasferimento successivo a terzi. Ci sono, però, degli elementi da considerare attentamente nel funzionamento di questo meccanismo.

A questo scopo, infatti, l'articolo 119, comma 11 del decreto Rilancio impone al contribuente di richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi che sono ammessi al bonus del 110%: efficientamento energetico, misure antisismiche, colonnine di ricarica e fotovoltaico.

La norma fa esplicitamente riferimento al visto di conformità apposto sulle dichiarazioni fiscali dai professionisti abilitati e dai Caf (articolo 35 del Dlgs 241/1997).

Dalla lettura congiunta degli articoli 121 e 119, comma 11 del Dl 34/2020 emerge che il visto di

conformità è richiesto soltanto in caso di opzione, da parte del contribuente, per la trasformazione della detrazione in credito d'imposta cedibile a terzi, oppure per lo sconto in fattura.

Pertanto, se il contribuente sceglie di mantenere la detrazione del 110% e di utilizzarla, secondo il piano di rateazione previsto dal comma 1 dello stesso articolo 119 in cinque quote annuali di pari importo, allora il visto di conformità non è richiesto.

Inoltre, quest'ultimo non è richiesto al di fuori della detrazione del 110%, ovvero per gli altri interventi che l'articolo 121, comma 2 del Dl 34/2020 ammette alla facoltà di opzione per la trasformazione della detrazione in credito d'imposta cedibile a terzi o per lo sconto in fat-

tura: si tratta degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis comma 1, lettere a) e b), Tuir (detrazione 50%); efficienza energetica di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013 (detrazione 50-65%); adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del Dl 63/2013 (detrazione 50-85%); recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, inclusa la sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 160/2019 (detrazione 90%); installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del Tuir (detrazione 50%); installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del Dl 63/2013 (detrazione 50%).

In base all'articolo 119, comma 15, del Dl 34/2020, rientrano tra le spese detraibili per gli interventi al 110% quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità.

Fatta salva una diversa interpretazione ufficiale, sebbene l'articolo 119, comma 14 del Dl 34/2020 stabilisca delle specifiche e pesanti sanzioni «a carico dei soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli», si ritiene che queste ultime siano riferibili ai tecnici abilitati alle asseverazioni «edilizie» di cui al precedente comma 13, mentre le sanzioni applicabili in caso di infedeltà del visto di conformità dovrebbero essere quelle stabilite dalla specifica disciplina dei visti di cui al Dlgs 241/1997 e, in particolare, al suo articolo 39.

**Adempimenti.** Professionisti al lavoro

## Controlli su «requisiti tecnici» e congruità

**Luca Rollino**

■ L'articolo 119, comma 13, del Decreto Rilancio richiede una asseverazione specifica da parte di tecnici competenti in materia, se si vuole fruire dello sconto in fattura da parte del fornitore o della cessione del credito fiscale legato alle detrazioni.

Nel caso degli interventi volti alla riduzione dei consumi di energia, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dall'articolo 14 del Dl 63/2013 e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. In sostanza, il Dl 34/2020 aggiunge una ulteriore asseverazione conclusiva. Una prima asseverazione è infatti richiesta dall'articolo 8 del Dlgs 192/05: in questo caso è il direttore dei lavori che è chiamato in causa per chiudere le attività di riqualificazione energetica, asseverando, con la dichiarazione di fine lavori:

1) la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto, alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica presentata in fase progettuale come previsto da Legge 10/91;

2) l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato. Si tratta di una asseverazione con cui si attesta il rispetto della legislazione in campo energetico, e si garantisce la conformità di quanto realizzato a quanto progettato e autorizzato. La dichiarazione di fine lavori, che garantisce la chiusura delle operazioni e quindi il diritto a bonus

e incentivi, è inefficace se l'asseverazione non viene fatta.

**LA NUOVA ASSEVERAZIONE**

La seconda asseverazione, introdotta dal Decreto Rilancio, è invece fatta da un «tecnico abilitato», figura professionale descritta all'interno del Dpr 75/2013, e introdotta per descrivere chi può redigere Attestati di Prestazione Energetica. Dovrà essere chiarito se effettivamente si è pensato a questi professionisti.

La definizione di questi requisiti sarà affidata a decreti ministeriali, in attesa dei quali continuano ad applicarsi i Dm del 19 febbraio 2007 e dell'11 marzo 2008. Mancando dei massimali di costo per singolo intervento (previsti da Dl 63/2013), la congruità dei prezzi può essere dimostrata solo rifendosi a prezziari specifici validi a livello territoriale o nazionale.

**LAVORI ANTISISMICI**

In caso di interventi di riqualificazione sismica il processo è più semplice: il progettista, il direttore dei lavori e il collaudatore attestano l'efficacia dell'intervento, ciascuno per le proprie competenze e in coerenza con quanto previsto da Dm del 28 febbraio 2017. Anche in questo caso, in assenza di riferimenti chiari, l'uso di prezziari regionali o nazionali pare necessario e sufficiente per garantire la congruità delle spese sostenute.

### PROFESSIONISTI ALL'APPELLO

#### Soggetti abilitati

- dottori commercialisti, ragionieri e periti commerciali;
- consulenti del lavoro;
- soggetti iscritti al 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia o diploma di ragioneria;
- responsabili dei CAF.

#### Sanzioni per chi sbaglia

Da 258 a 2.582 euro, con sospensione dalla facoltà di rilasciare il visto in caso di recidiva o violazioni gravi (articolo 39, comma 1, lettera a), del Dlgs 241/1997).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## DOMANDE & RISPOSTE

● **Qualora il possessore dell'immobile che ha pagato le ristrutturazioni oggetto di bonus del 110%, e ceduto al fornitore stesso o all'istituto di credito il relativo credito d'imposta, negli anni successivi subisse la perdita del proprio posto di lavoro, trovandosi senza più reddito né imposte da pagare, ci sarebbero conseguenze su tale cessione del credito?**

Una volta che il credito è stato ceduto

la situazione reddituale del soggetto cedente non ha più rilievo, poiché l'utilizzo del credito d'imposta è in capo all'acquirente.

- a cura di Giorgio Gavelli

● **Dal 1° luglio effettuerò pagamenti che godono dell'ecobonus al 110 per cento. Nel successivo quinquennio avrei diritto a rimborsi Irpef superiori all'Irpef che pago annualmente. Posso procedere a tutti i pagamenti mediante bonifico in favore dell'appaltatore e solo in un secondo tempo chiedere su parte di essi la cessione del credito alla mia banca?**

Non è ancora possibile dare una risposta precisa a questo quesito.

Per la cessione del credito alle banche, prevista dall'articolo 121, comma 1, lettera b, del Dl 19 maggio 2020, numero 34, è necessario innanzitutto possedere il credito e ciò avviene solo con il pagamento del fornitore tramite il bonifico «parlante».

Successivamente, va sottoscritto un contratto con la banca e va inviata una comunicazione all'agenzia delle Entrate (si attende a riguardo il provvedimento attuativo). Per quanto riguarda la cessione introdotta dal decreto Rilancio, però, non è stato ancora chiarito se essa potrà essere parziale o meno.

- Risposta a cura di Luca De Stefani

● **Sono il proprietario di un**

**appartamento al 1° piano di una villetta bifamiliare, con riscaldamento autonomo. Il proprietario del piano terra non partecipa economicamente a nessun tipo di lavoro anche se concede il permesso di farli, mentre io vorrei rifare il cappotto sino a metà, coibentare il tetto, installare fotovoltaico con batterie e cambiare la caldaia con un sistema ibrido con pompa di calore. Per aver il bonus del 110% il salto di due classi energetiche possono aversi solo sul mio appartamento? E posso detrarre in toto le spese sostenute dei lavori sulle parti comuni?**

Il comma 3, dell'articolo 119 del Dl 19

maggio 2020, prevede, tra l'altro, che ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi oggetto di agevolazione cosiddetta 110%, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'«edificio». Considerato il disposto normativo, quindi, si ritiene che il miglioramento di almeno due classi energetiche debba interessare l'intero edificio. Per individuare la quota di spesa detraibile, va utilizzato un criterio di ripartizione proporzionale basato sulle quote millesimali riferite a ciascun appartamento (circolare dell'agenzia delle Entrate 21/2010).

- a cura di Giampiero Gugliotta

## Gli aspetti amministrativi PROCEDURE E AUTORIZZAZIONI

# Controllo preliminare del Comune per le opere su facciate e strutture

## Le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione richiedono almeno una Scia

Gian Lorenzo Saporito

■ Gli incentivi (bonus) previsti dalle norme del 2020 esigono particolare attenzione in quanto si interviene su strutture edili: per ottenere i contributi, occorre dimostrare i risultati energetici e strutturali che si intendono raggiungere con specifiche attestazioni di professionisti del ramo termotecnico e ingegneristico. A monte, tuttavia, è necessaria una verifica di matrice edilizia.

### GLI ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Per intervenire su facciate ed elementi strutturali, occorre infatti un controllo degli uffici tecnici comunali. Per lo più, i contributi si ottengono con lavori definibili come manutenzione straordinaria, ma si può giungere ad un vero e proprio recupero del patrimonio edilizio, con demolizioni e ricostruzioni che impegnano seriamente il territorio.

Oltretutto, gli incentivi si possono cumulare con effetti accrescitivi perché alcuni (ad esempio, l'isolamento termico) sono "trainanti": consentono di aumentare al 110% il contributo pubblico, con riflessi sulle caratteristiche del prodotto finale. Le migliorie energetiche, il sisma bonus, il fotovoltaico possono poi cumularsi al bonus mobili e generare la suggestione di edifici completamente nuovi ed

anche arredati a spese pubbliche.

Tali entusiasmi si raffreddano considerando che il meccanismo di cessione del contributo, già di per sé, nasconde insidie, in quanto la cessione avviene *pro solvendo* e cioè senza liberare il beneficiario (cedente) dei rischi circa contestazioni sul diritto al bonus. Di qui l'importanza di una corretta impostazione iniziale della pratica, con un primo filtro di tipo edilizio. Occorre infatti dotarsi di un titolo idoneo, che può essere, nell'ordine: Cil asseverata, Scia o permesso di costruire, a seconda del peso dell'intervento.

Sia la comunicazione inizio lavori (Cil) sia la segnalazione (Scia) devono avere un allegato (a firma di un tecnico) che asseveri la compatibilità con lo strumento urbanistico, descrivendo e inquadrando l'intervento e dichiarandone la fattibilità urbanistica.

Se poi si opera nei centri storici o su immobili o zone vincolate, gli adempimenti preliminari diventano più gravosi, perché i controlli pubblici possono entrare nel dettaglio di materiali, colori ed impatto ambientale. Si pensi ad esempio alle interferenze tra l'isolamento termico e la sostituzione di infissi o tegole: problemi e sanzioni sulle forme delle finestre (tonde o rettangolari) sono stati affrontati dal Tar Brescia (sentenza 605/2000) per una zona di pregio a Desenzano sul Garda (ma solo dopo una lunga lite), mentre gli infissi in alluminio verniciati a legno sono stati ammessi dal Tar Catania (sentenza 950/2005), ma solo grazie alla occasionale circostanza che anche gli uffici della locale Soprintendenza avevano questo tipo di chiusure.

### GLI INTERVENTI

Con i contributi sono possibili interventi sulle parti strutturali (muri portanti), realizzabili anche con procedure di manutenzione straordinaria, ma mantenendo l'originaria destinazione d'uso (articolo 3, lettera b del Dpr 380 / 2001). Ma anche utilizzando una Scia, cioè definendo l'intervento come manutenzione straordinaria, occorre l'asseverazione di un tecnico sulla compatibilità urbanistica, con adeguati elaborati progettuali.

I parametri più delicati da tener presenti, nel rapporto con gli uffici tecnici dei Comuni, sono volumetria e destinazioni d'uso. Minor importanza hanno le modifiche agli elementi catastali (che vanno in seguito regolarizzati, se modificati).

Le ristrutturazioni pesanti (demolizione e ricostruzione) modificano in genere anche volumi e superfici, generando un organismo edilizio in tutto o parte diverso dal precedente. In questi casi, occorre (articoli 3, 10 e 22 del Dpr 380/2001) almeno una Scia.

Ancora diverso è il caso della ricostruzione e del ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, intervento che è possibile qualora sia dimostrata la preesistente consistenza. In questi casi vi è spesso un aumento del numero delle unità immobiliari (delicato parametro, perché i contributi spettano per ogni - si ritiene finale - unità immobiliare) e sono possibili cambi di destinazione d'uso.

Infine, possono cambiare le altezze interne, spostando i solai adeguandoli a nuove tipologie. Tutto ciò convince di un'adeguata istruttoria edilizia, poiché gli interventi non liberano dalle previsioni urbanistiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Regolarità urbanistica.** Controlli e sanatorie

## Niente superbonus se c'è un abuso edilizio

Guglielmo Saporito

■ Il primo passo per utilizzare i contributi energetici e sismici parte dalla verifica della situazione edilizia: in materia vige il principio che collega in modo stringente i vari titoli edilizi, ognuno dei quali deve essere coerente ad una documentata e legittima situazione di partenza. In altri termini, se si vuole effettuare un intervento di manutenzione straordinaria o ristrutturazione, occorre partire da una situazione regolare, per evitare non solo la perdita del bonus ma anche sanzioni edilizie.

Il principio che i Comuni devono applicare vieta di intervenire su situazioni abusive non condonate: gli interventi su edifici in tutto o in parte abusivi, anche di sola manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione, sono preclusi dalla matrice illegittima dell'opera principale (Cassazione penale, sentenza 15 giugno 2017, n. 30168). Non si può sperare di poter sovrapporre Scia o Cila a situazioni complesse e irregolari (seppur remote). Il principio è stato ritenuto costituzionalmente legittimo (sentenza 529/1995), ammettendo sugli immobili abusivi le sole modifiche necessarie al mantenimento: innovazioni e migliorie si possono autorizzare solo se c'è piena legittimità.

Anche la "circolare Lunardi" (la 41714 del 7 agosto 2003) condivide tale principio, ammettendo che si possa intervenire solo su edifici per i quali è stata chiesta (anche non ancora ottenuta) sanatoria. Solo le

mere difformità catastali di partenza non esigono rettifica: con Scia e Cila si possono effettuare manufatti straordinari che frazionano ed accorpano unità, sicché il prodotto finale sarà diverso. Ciò rende ininfluente la situazione catastale di partenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### PER CHI SUPERA LA TOLLERANZA DEL 2%

#### La perdita dei benefici fiscali

Un errato coordinamento tra contributi e norme edilizie può avere serie conseguenze, in particolare quando si supera il 2% di altezze, coperture e distacchi (articolo 49, Dpr 380/2001). Per ogni unità immobiliare è quindi ammessa una limitata tolleranza; oltre, c'è la decadenza dai benefici fiscali (contributo, la detraibilità degli interessi sui mutui e regime di favore nelle imposte locali). Solo un'eventuale sanatoria edilizia fa recuperare i benefici, ma conviene evitare ogni rischio e munirsi di un titolo, anche tacito. Una via d'uscita è nel nuovo articolo 21-nonies della legge 241/1990: la Scia possono essere annullate solo entro tre mesi (prima erano 18). I Comuni che non annullino subito le Scia non potranno più intervenire (tranne che per false dichiarazioni)



## DOMANDE & RISPOSTE

● **Se voglio installare il solo impianto fotovoltaico, posso beneficiare dell'ecobonus al 110% oppure devo effettuare altri lavori sull'immobile di proprietà?**

Il comma 5 dell'articolo 119 del decreto legge 34/2020 richiede che, per beneficiare della nuova detrazione del 110%, l'installazione dell'impianto fotovoltaico sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 del medesimo articolo (cosiddetti interventi trainanti di efficientamento energetico e sismabonus).

- a cura di Fabio Chiesa

● **Su un fabbricato da ristrutturare, si pensa di eseguire lavori per i quali è possibile fruire del sismabonus. A fronte di un unico titolo edilizio, per tutte le opere riguardanti pavimenti interni, intonaci di rifinitura, infissi e impianti è possibile scontare il 110% nell'ambito di un intervento globale?**

Il comma 5 dell'articolo 119 del DL 34/2020 precisa che, per fruire della nuova detrazione, l'installazione dell'impianto solare

fotovoltaico deve essere eseguita congiuntamente a uno degli altri interventi di efficientamento energetico o sismabonus di cui ai commi 1 o 4 del medesimo articolo. È quindi fondamentale che l'installazione del solare fotovoltaico sia contestuale ad almeno un intervento trainante.

● **L'ecobonus al 110% si applica anche per lavori già avviati e per i**

**quali sono stati già pagati acconti per stato avanzamento lavori, mentre il saldo verrà versato successivamente al 1° luglio 2020?**

In presenza dei requisiti dell'opera, che sono indicati dall'articolo 119 del DL 34/2020, il beneficio del 110% riguarderà soltanto le spese pagate con bonifici «parlanti» dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

- a cura di Gian Paolo Tosoni



# AMMORTIZZATORI SOCIALI

**INTEGRAZIONI SALARIALI COVID-19  
CIGO, CIGS, CDS, CIGO EDILIZIA, CISOA  
FIS E FONDI DI SOLIDARIETÀ BILATERALI**

Il Legislatore dell'emergenza ha tracciato una particolare disciplina sulla Cig ordinaria e straordinaria, i fondi di solidarietà e reintrodotta in maniera massiccia l'accesso alla Cig in deroga per i datori di lavoro esclusi dagli strumenti ordinari, coprendo sostanzialmente tutti i settori di attività e garantendo un sostegno al reddito a tutti i lavoratori in costanza di rapporto di lavoro.

La Guida, dopo l'analisi delle regole stabilite dai decreti emergenziali, dettaglia la disciplina a regime di tutti gli altri ammortizzatori sociali in costanza di rapporto di lavoro.

IN EDICOLA DAL

**8**

GIUGNO

CON IL SOLE 24 ORE A

**9,90\*** €

\*Oltre al prezzo del quotidiano

OPPURE ONLINE:

[offerte.ilsole24ore.com/coronavirus3](http://offerte.ilsole24ore.com/coronavirus3)

OFFERTA VALIDA IN ITALIA FINO AL 23 LUGLIO 2020

IlSole  
**24 ORE**