

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

## SUPERBONUS 110% PER SPESE SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)



Il Superbonus è un'agevolazione prevista dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, cosiddetto Decreto Rilancio, relativamente a specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus).

<p><b>TIPOLOGIA DI SPESE AMMESSE ALLA DETRAZIONE</b></p>	<p>il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati").</p> <p>In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);</li><li>• su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);</li><li>• su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);</li><li>• su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).</li></ul> <p>La detrazione, inoltre, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);</li><li>• degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).</li></ul>
<p><b>SOGGETTI INTERESSATI</b></p>	<p>I soggetti interessati dal Superbonus sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• I condomini;</li><li>• Le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari. Per tali soggetti, il Superbonus si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;</li></ul>

70032 BITONTO (BA) – Via Piave, 47 – Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: [info@studiosaracino.it](mailto:info@studiosaracino.it) - P.E.C.: [info@pec.studiosaracino.it](mailto:info@pec.studiosaracino.it) - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 – C.F.: SRC VTI 67H26 A893M – P.I.: 04971680725

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti 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 ad edilizia residenziale pubblica. Per questi soggetti la norma prevede che il Superbonus spetti anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022. Il medesimo termine si applica anche ai condomini nei quali la prevalenza della proprietà dell’immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai predetti istituiti o enti;</li> <li>• Le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;</li> <li>• Le Organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all’articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460;</li> <li>• Le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266 nonché dalle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall’articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 3838;</li> <li>• Le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell’articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, «limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi».</li> </ul> <p>La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l’immobile oggetto dell’intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Si tratta, in particolare, del proprietario, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del detentore dell’immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei familiari del possessore o detentore dell’immobile.</p> <p><b>I titolari di reddito d’impresa o professionale</b> rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni. Il Superbonus spetta anche alle “comunità energetiche rinnovabili” costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle “configurazioni”, limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti.</p> <p>Nel caso in cui gli interventi siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all’utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.</p>
<p style="text-align: center;"><b>AMMONTARE DELLA DETRAZIONE</b></p>	<p>La detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e si applica alle spese sostenute, per interventi “trainanti” e “trainati”, dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.</p>
<p style="text-align: center;"><b>LIMITI ALLA DETRAZIONE PER INTERVENTI TRAINANTI</b></p>	<p><b>Per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale</b> esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno site all’interno di edifici plurifamiliari, effettuati su parti comuni di edifici, è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ai seguenti importi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• euro 20.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;</li> <li>• euro 15.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.</li> </ul>

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

	<p>La detrazione per gli interventi effettuati su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti, è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 per singola unità immobiliare. Nel predetto limite, la detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. A tale limite di spesa si aggiunge quello previsto nel caso di eventuale installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (fino a euro 48.000).</p>
<p><b>REQUISITI PER L'ACCESSO AL SUPERBONUS</b></p>	<p>Ai fini dell'accesso al Superbonus, gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti devono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020;</li> <li>• assicurare, nel loro complesso, anche «congiuntamente» agli interventi di efficientamento energetico di cui al medesimo articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, all'installazione di impianti solari fotovoltaici ed, eventualmente, dei sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale, unifamiliare o della singola unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, ovvero, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.</li> </ul>
<p><b>CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA</b></p>	<p>Il Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 128 del 19 maggio 2020, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 (in S.O. n. 25, relativo alla G.U. 18/07/2020, n. 180), cosiddetto Decreto Rilancio, ha introdotto in via sperimentale, per gli interventi sugli immobili effettuati nel 2020 e nel 2021, la possibilità per il soggetto avente diritto ad alcune detrazioni fiscali, di poter optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>SCONTO IN FATTURA:</b> per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi, d'intesa con i fornitori stessi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante;</li> <li>• <b>CESSIONE DEL CREDITO:</b> per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, ivi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.</li> </ul>
<p><b>OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA</b></p>	<p>L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30 per cento dell'intervento medesimo.</p> <p>La cessione può essere disposta in favore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;</li> <li>• di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);</li> <li>• di istituti di credito e intermediari finanziari. I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di successive cessioni.</li> </ul> <p>L'esercizio dell'opzione, sia sugli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica".</p> <p>La comunicazione va inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 15 ottobre 2020. La comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla</p>

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

	<p>detrazione, ovvero, nel caso di rate residue non fruite, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.</p> <p>Inoltre, in aggiunta ai predetti adempimenti, è necessario acquisire:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus;</li><li>• ai fini del Superbonus nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto Superbonus l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.</li></ul>
--	--

**Bitonto, 16 settembre 2020**

**Dott. Vito SARACINO**  
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)  
info@studiosaracino.it  
[www.studiosaracino.it](http://www.studiosaracino.it)