

SUPERBONUS 110%

(ARTT. 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 CONVERTITO IN LEGGE 17.07.2020 N. 77)

PREMESSA

Con il D.L. 04.06.2013, convertito nella Legge 03.08.2013 n. 90, sono state introdotte nell'ordinamento, tra l'altro, una serie di norme che consentono ai detentori di unità immobiliari di usufruire di detrazioni fiscali, sotto forma di credito d'imposta, sull'importo dei lavori eseguiti sulle parti comuni dell'edificio per conseguire:

a) efficientamento energetico (Ecobonus)

b) miglioramento sismico (Sismabonus)

c) sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione

d) installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici

e) installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici

f) ristrutturazione e restauro facciate

Per "parti comuni" si intendono (art. 1117 c.c.):

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche."

Nel corso degli anni le detrazioni fiscali in argomento, riferite a "tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 c.c. (cfr. 1117 bis), sono state via via aumentate - in termini di importi massimi di spesa per unità immobiliare - fino a raggiungere valori interessanti che consentono, da un lato, di poter procedere alla realizzazione di veri lavori di "efficientamento energetico" e di "adeguamento sismico" e, dall'altro lato, di poter effettuare anche interventi ex novo riferiti "agli impianti di condizionamento estivo ed invernale", alla "produzione di acqua sanitaria" ed alla produzione/consumo di "impianti energetici da fonti rinnovabili".

Inoltre, con decorrenza 01.01.2017, è stata introdotta la possibilità, per gli aventi diritto alle detrazioni fiscali in argomento, di “poter cedere il credito d’imposta conseguibile” ai soggetti esterni che “realizzano gli interventi per i quali sono conseguibili le detrazioni fiscali”.

Con il D.L. 19.05.2020 n. 34, convertito nella legge 17.07.2020 n. 77, il “credito d’imposta” in argomento è stato trasformato, sostanzialmente, in “detrazioni fiscali” utilizzabili e considerabili fino a determinati limiti massimi diversificati a seconda degli interventi ad eseguirsi nonché cumulabili tra loro.

Inoltre è stato reintrodotta il “sistema dello sconto in fattura” per cui le detrazioni fiscali spettanti possono essere detratte dall’importo dei lavori ad eseguirsi (ndr totale complessivo dei lavori + oneri per la sicurezza + spese tecniche + IVA) mediante la “cessione del credito” e/o mediante lo “sconto in fattura” acquisito/praticato dal soggetto che esegue gli interventi e da questi ulteriormente cedibile ad altri soggetti.

In altre parole il “condominio” (di fatto e/o regolarmente costituito) e/o il proprietario (nel caso di fabbricato unifamiliare), una volta determinato l’importo complessivo degli interventi ad eseguirsi (compreso le spese tecniche e l’IVA), determina il “credito di imposta” cui ha diritto (in base al numero delle unità immobiliari catastalmente registrate) e:

a) ne usufruisce ripartendolo pro quota tra i condòmini e, poi, ognuno di essi compensa la sua quota in dieci anni con la somma irpef che deve versare all’erario in relazione al reddito in godimento (ndr. la quota è utilizzabile solo in compensazione e non è rimborsabile).

b) lo cede, mediante delibera assembleare assunta con una maggioranza pari ad un TERZO dei millesimi condominiali (parti comuni), al soggetto (ndr. fornitore) e/o ai soggetti (ndr. fornitori) che eseguono gli interventi (nonché a TERZI come possono essere gli Istituti bancari e le Società Assicuratrici) accollandosi e pagando direttamente (il condominio) solo le eventuali somme che dovessero residuare per come riferite a:

1) surplus derivante dall’importo dei lavori e delle spese a sostenersi MENO il credito di imposta massimo conseguibile (ndr. se il complessivo credito d’imposta conseguibile è pari o superiore all’importo totale degli interventi ad eseguirsi nessuna quota cede a carico del condominio se non le somme di cui al successivo punto 2 e punto 3);

2) importi riferiti ad interventi per i quali non è consentita la “detrazione fiscale”.

Resta chiaro ed evidente che laddove il condominio opta per la “compensazione diretta” del credito d’imposta conseguibile paga direttamente i “lavori ad eseguirsi” per come complessivamente intesi e poi recupera in compensazione decennale il credito d’imposta maturato.

1.0. D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77.

Gli artt. 119 e 121 del D.L. 19.05.2020 n. 34 hanno rideterminato il quadro complessivo del “credito d’imposta conseguibile e cedibile” stabilendo un complesso di “detrazioni fiscali”, riferite agli interventi eseguiti (sulle parti comuni degli edifici) nel periodo temporale dal 01.07.2020 (in effetti dal 05.10.2020 data di pubblicazione in G.U. dei Decreti MISE attuativi) al 31.12.2021, come di seguito descritto:

INTERVENTI TRAINANTI E TRAINATI SU EDIFICIO	
Tipologia intervento	Importo
Interventi di efficientamento energetico ivi compreso le schermature solari, infissi ed ogni altro elemento utile per migliorare l’isolamento termico (in modo da conseguire il miglioramento della classe energetica più alta dimostrato mediante certificazione APE ante e post intervento)	
Unità unifamiliare	50.000,00
Da 2 ad otto unità immobiliari (per ogni U.I.)	40.000,00
Da nove ad oltre (per ogni U.I.)	30.000,00
interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione	
Per ogni U.I.	30.000,00
Riduzione rischio sismico dell’edificio	
Per ogni U.I.	96.000,00
Impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica	
Per ogni KW di potenza	2.400,00
Sistemi di accumulo integrati negli impianti fotovoltaici	
Per ogni KWH potenza	1.000,00
Struttura ed impianti per ricarica di veicoli elettrici	
Per ogni impianto	3.000,00
Recupero e/o restauro delle facciate (BONUS FACCIATA)	
Senza limiti di importo massimo ma con riferimento alla spesa sostenuta	90%

INTERVENTI TRAINATI IN UNITA’ IMMOBILIARI	
Impianto Termico	
Per U.I.	27.272,00

Coibentazione interna (finestre, infissi, opere connesse)		
	Per ogni U.I.	54.545,00
Schermature Solari		
	Per ogni U.I.	54.545,00

Dette detrazioni sono “cumulabili” tra loro e si calcolano:

a) le detrazioni riferite agli interventi TRAINANTI sull’Edificio (Riduzione rischio sismico, Efficientamento Energetico, Impianto Termico centralizzato) moltiplicando il valore massimo di ognuna di esse per il numero di unità immobiliari costituenti l’Edificio (considerando anche le pertinenze purchè catastalmente codificate e separate);

b) Interventi TRAINATI sull’Edificio moltiplicando:

b1) il numero di KW di potenza per l’importo pari ad € 2.400,00 (impianto fotovoltaico);

b2) il numero di KWH di potenza per l’importo pari ad € 1.000,00 (sistema di accumulo energia);

b3. Ogni impianto di ricarica € 3.000,00;

c) Interventi TRAINATI in Unità Immobiliare

c1. Per l’impianto termico, ed opere connesse (caldaie, radiatori, tubazioni, pavimentazioni se impianto radiante a pavimento, opere di muratura, etc.), € 27.272,00 massimo (per ogni U.I.);

c2. Per la coibentazione (finestre, infissi, porte di caposcala e porte interne, etc.) € 54.545,00 (per ogni U.I.);

c3. Per le schermature solari € 54.545,00 per ogni U.I.

d) Interventi BONUS FACCIATA determinando il credito:

d1. 90% della spesa a sostenersi senza limiti massimi di spesa.

Il credito d’imposta massimo conseguibile, riferito alle singole categorie d’interventi ad eseguirsi sull’Edificio, si cumula complessivamente e poi si ripartisce tra i singoli Condòmini in base alle Tabelle millesimali condominiali e/o ad altro criterio (parti uguali) stabilito dall’Assemblea condominiale a termini art. 1123 c.c.

Quello riferito agli interventi ad eseguirsi nelle singole Unità Immobiliari si cumula per ogni singolo beneficiario corrispondente all’unità immobiliare su cui si interviene.

I due crediti (parti comuni e singola Unità Immobiliare) si cumulano ed il risultato derivante corrisponde al credito d’imposta massimo conseguibile (e quindi cedibile) per ogni beneficiario (nel caso di più comproprietari dell’unità immobiliare il credito totale spettante viene suddiviso in relazione alle quote di proprietà).

Il “credito d’imposta” (n.d.r. detrazione fiscale) conseguibile (determinato come prima indicato) può essere utilizzato dal beneficiario:

a) direttamente nella forma della “compensazione” (con le imposte dovute sui redditi di competenza) in dieci rate annuali di pari importo ognuna delle quali non superiore all’imposta lorda dovuta per come riferita al reddito conseguito nell’anno (le quote di credito annuo eventualmente superiori all’imposta lorda del reddito non sono né rimborsabili né portabili in detrazione nell’anno successivo).

b) cedendolo all’esecutore dei lavori, e/o al fornitore di materiali e/o ad entrambi, mediante il sistema dello “sconto in fattura” in ragione del quale l’acquirente il credito determina uno sconto immediato in fattura che è pari all’importo del credito ceduto;

c) cedendolo a terzi (istituti bancari, Intermediari finanziari, Assicurazioni, etc.) disponibili ad acquisirlo pagandone il corrispettivo corrispondente (ovviamente decurtato degli oneri stabiliti autonomamente dall’acquirente).

2.0. INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

I lavori ad eseguirsi possono riguardare solo “l’efficientamento energetico” dell’edificio (ndr. parti comuni intese a termini artt. 1117 e 1117 bis c.c.) e consistono in interventi di 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.

Sono esclusi (dal computo dei lavori che usufruiscono della detrazione) gli interventi su balconi, ornamenti e fregi, sulle grondaie e i pluviali, su parapetti e cornici e parti similari che, però, sono agevolabili in regime di “bonus facciate”, cumulabile con il superbonus, pari al 90% delle spese sostenute senza alcun limite massimo insuperabile.

Il credito d’imposta massimo conseguibile, per l’efficientamento energetico (ecobonus), è pari ad € 40.000,00 (per le prime OTTO unità) e € 30.000,00 (per le unità immobiliari da NOVE ad oltre) ed è cumulabile con la quota di credito eventualmente derivante dal “Bonus Facciata”.

ESEMPIO CONCRETO

Si ipotizza un Edificio condominiale composto da 10 abitazioni e 10 “pertinenze” (catastalmente registrate come SUB) che procede a lavori di efficientamento energetico e restauro facciate così composti:

a) Efficientamento energetico	€	600.000,00
b) Restauro facciate	€	200.000,00

Il totale delle unità immobiliari considerabili, per il calcolo delle detrazioni fiscali, è pari a 20 unità e quindi la detrazione fiscale complessiva conseguibile è pari ad € 860.000,00 così distinta:

a) Efficientamento energetico	(prime otto unità X € 40.000,00)	€	320.000,00
b) Efficientamento energetico	(unità da 9 a 20 X € 20.000,00)	€	360.000,00
b) Restauro facciate	lavori € 200.000,00 (al 90%)	€	180.000,00

Stante il meccanismo normativo delle detrazioni fiscali si ottiene che i lavori di efficientamento energetico (€ 600.000,00) sono totalmente detraibili (cioè azzerati in ragione del credito d'imposta massimo conseguibile pari ad € 680.000,00) mentre i lavori di restauro delle facciate (€ 200.000,00) sono detraibili per € 180.000,00 con una residua quota a carico condominio pari ad € 20.000,00.

Consegue da tanto che il Condominio esegue lavori per € 800.000,00 e consegue un "credito d'imposta" effettivo pari ad € 780.000,00 per cui deve sostenere a proprio carico una quota residua pari ad € 20.000,00 (€ 800.000,00 MENO € 780.000,00 per Cdl).

Il credito d'imposta conseguito (€ 780.000,00) è ripartito tra i Condòmini e da ognuno di essi utilizzabile in tre modi anche simultanei (per quota predeterminata dal diretto beneficiario:

a) Modalità diretta

in compensazione diretta, in quote annuali costanti uguali pari per dieci anni, con le somme a versarsi per IRPEF relativa ai redditi conseguiti.

Consegue da tanto che il Condominio paga l'importo dei lavori di propria spettanza e, poi, recupera il credito d'imposta maturato/spettante nei dieci anni successivi a partire dall'anno successivo a quello in cui vengono sostenute le spese.

b) Cessione del credito con il metodo dello "sconto in fattura".

Il credito d'imposta conseguibile è ceduto al soggetto/ai soggetti che eseguono gli interventi mediante il sistema dello "sconto in fattura" e quindi è "immediatamente" detratto dall'importo complessivo dei lavori a farsi.

c) Cessione del credito a favore di Terzi

Il Credito d'imposta spettante è ceduto, una volta maturato, a Terzi interessati anche Istituti bancari, Intermediari finanziari, Assicurazioni, etc.

Conseguenza di tanto è che il Condominio (nell'esempio indicato) cede il Credito d'imposta e paga solo il surplus pari ad € 20.000,00.

3.0. RIDUZIONE RISCHIO SISMICO DELL'EDIFICIO

I lavori ad eseguirsi riguardano 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 ed essi (interventi) devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Il credito d'imposta massimo conseguibile, per la riduzione del rischio sismico (sismabonus), è pari ad € 96.000,00 per unità immobiliare intesa come descritto in premessa (ndr. unità catastalmente registrata come SUB) ed è cumulabile con gli altri interventi ad eseguirsi.

In particolare è cumulato ordinariamente con l'ecobonus ed il bonus facciate in modo da concretizzare un credito d'imposta complessivo, massimo conseguibile, pari ad € 136.000,00 e/o 126.000,00 (eco – sismabonus) per unità immobiliare cui si aggiunge il credito d'imposta pari al 90% (bonus facciate) delle spese sostenute per il rifacimento/restauro delle facciate.

ESEMPIO CONCRETO

Si ipotizza un Edificio condominiale composto da 10 abitazioni e 10 "pertinenze" (catastalmente registrate come SUB) che procede a lavori di efficientamento energetico e restauro facciate così composti:

a) Miglioramento sismico € 1.920.000,00

Il totale delle unità immobiliari considerabili, per il calcolo delle detrazioni fiscali, è pari a 20 unità e quindi la detrazione fiscale complessiva conseguibile è pari ad € 1.920.000,00 così distinta:

(20 unità X € 96.000,00) € 1.920.000,00

Stante il meccanismo normativo delle detrazioni fiscali si ottiene che i lavori di miglioramento sismico (€ 1.920.000,00) sono totalmente detraibili (cioè azzerati in ragione del credito d'imposta massimo conseguibile pari ad € 1.920.000,00).

Il credito d'imposta conseguito (€ 1.920.000,00) è ripartito tra i Condòmini e da ognuno di essi utilizzabile in tre modi anche simultanei (per quota predeterminata dal diretto beneficiario:

a) Modalità diretta

in compensazione diretta, in quote annuali costanti uguali pari per dieci anni, con le somme a versarsi per IRPEF relativa ai redditi conseguiti.

Consegue da tanto che il Condominio paga l'importo dei lavori di propria spettanza e, poi, recupera il credito d'imposta maturato/spettante nei dieci anni successivi a partire dall'anno successivo a quello in cui vengono sostenute le spese.

b) Cessione del credito con il metodo dello "sconto in fattura".

Il credito d'imposta conseguibile è ceduto al soggetto/ai soggetti che eseguono gli interventi mediante il sistema dello "sconto in fattura" e quindi è "immediatamente" detratto dall'importo complessivo dei lavori a farsi.

c) Cessione del credito a favore di Terzi

Il Credito d'imposta spettante è ceduto, una volta maturato, a Terzi interessati anche Istituti bancari, Intermediari finanziari, Assicurazioni, etc.

Conseguenza di tanto è che il Condominio (nell'esempio indicato) cede il Credito d'imposta e non paga alcun surplus.

4.0. RIDUZIONE RISCHIO SISMICO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO.

I lavori a farsi riguardano interventi relativi alla riduzione del rischio sismico (cfr. paragrafo 3.0.) ed all'efficientamento energetico (cfr. paragrafo 2.0.).

Il credito d'imposta massimo conseguibile (eco - sismabonus) è pari a:

- a) per le prime OTTO unità immobiliari ad € 136.000,00 (per unità immobiliare intesa come descritto in premessa ovvero unità catastalmente registrata come SUB)
- b) per le successive unità immobiliari (da nove ad oltre) ad € 126.000,00 (per unità immobiliare intesa come descritto in premessa ovvero unità catastalmente registrata come SUB).

Detto credito è cumulabile con gli altri interventi, in particolare è cumulato ordinariamente con il bonus facciate in modo da concretizzare un intervento riqualificativo dell'edificio completo ed un credito d'imposta complessivo, massimo conseguibile, pari ad € 136.000,00 e/o 126.000,00 per unità immobiliare cui si aggiunge (al credito complessivo) il credito pari al 90% (bonus facciate) delle spese sostenute per il rifacimento/restauro delle facciate.

ESEMPIO CONCRETO

Si ipotizza un Edificio condominiale composto da 10 abitazioni e 10 "pertinenze" (catastalmente registrate come SUB) che procede a lavori di efficientamento energetico e restauro facciate così composti:

a) Riduzione rischio sismico	€	1.920.000,00
b) Efficientamento	€	600.000,00
c) Rifacimento/restauro facciate	€	200.000,00
Totale intervento complessivo	€	2.720.000,00

Il totale delle unità immobiliari considerabili, per il calcolo delle detrazioni fiscali, è pari a 20 unità e quindi la detrazione fiscale complessiva massima conseguibile è pari ad € 2.780.000,00 così distinta:

a) efficientamento energetico (8 unità X € 40.000,00)	€	320.000,00
b) efficientamento energetico (12 unità X € 40.000,00)	€	360.000,00
c) riduzione rischio sismico (20 unità X 96.000,00)	€	1.920.000,00
d) Rifacimento/restauro facciate	€	180.000,00
Totale detrazioni fiscali	€	2.780.000,00

Stante il meccanismo normativo delle detrazioni fiscali si ottiene che tutti i lavori ad eseguirsi (€ 2.720.000,00) sono totalmente detraibili (cioè azzerati in ragione del credito d'imposta massimo conseguibile pari ad € 2.780.000,00) fatta eccezione per la quota di € 20.000,00 riferita al 10% degli interventi di rifacimento/restauro facciate.

Consegue da tanto che il Condominio esegue lavori per € 2.720.000,00 e consegue un "credito d'imposta" massimo pari ad € 2.700.000,00 per cui deve sostenere a proprio carico solo la quota residua pari ad € 20.000,00 (surplus rispetto al bonus facciate).

Il credito d'imposta conseguito (€ 2.700.000,00) è ripartito tra i Condòmini e da ognuno di essi utilizzabile in tre modi anche simultanei (per quota predeterminata dal diretto beneficiario):

a) Modalità diretta

in compensazione diretta, in quote annuali costanti uguali pari per dieci anni, con le somme a versarsi per IRPEF relativa ai redditi conseguiti.

Consegue da tanto che il Condominio paga l'importo dei lavori di propria spettanza e, poi, recupera il credito d'imposta maturato/spettante nei dieci anni successivi a partire dall'anno successivo a quello in cui vengono sostenute le spese.

b) Cessione del credito con il metodo dello "sconto in fattura".

Il credito d'imposta conseguibile è ceduto al soggetto/ai soggetti che eseguono gli interventi mediante il sistema dello "sconto in fattura" e quindi è "immediatamente" detratto dall'importo complessivo dei lavori a farsi.

c) Cessione del credito a favore di Terzi

Il Credito d'imposta spettante è ceduto, una volta maturato, a Terzi interessati anche Istituti bancari, Intermediari finanziari, Assicurazioni, etc.

Analogo ragionamento va fatto per il credito d'imposta (superbonus 110%) conseguibile in relazione agli altri interventi TRAINATI eseguiti sull'Edificio ed a quelli, sempre TRAINATI, eseguiti nelle singole unità immobiliari.