

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

# SUPERBONUS

**Opportunità e vantaggi  
per le operazioni immobiliari**

Aspetti tecnici e fiscali - La relazione con il condominio

*Dott. Emilio Veneziano*

# ARGOMENTI

- 1) INTRODUZIONE
- 2) I BENEFICIARI
- 3) EDIFICI AGEVOLATI
- 4) INTERVENTI TRAINANTI E TRAINATI
- 5) GERARCHIA DEGLI INTERVENTI
- 6) UTILIZZO DEL CREDITO
- 7) ASSEVERAZIONE
- 8) VISTO DI CONFORMITA'

## 1) INTRODUZIONE

Il **DI 34/2020**, c.d. Decreto Rilancio, ha introdotto il nuovo **Superbonus del 110%** principalmente per gli interventi di efficientamento energetico (**ecobonus**) e miglioramento sismico (**sismabonus**).

In particolare, l'**art. 119**, *“Incentivi per l'efficientamento energetico, sismabonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici”* del decreto ha definito le regole per fruire del bonus edilizio potenziato al 110%.

### **SUPERBONUS**

**110%**

- **Efficientamento energetico**
  - **Interventi antisismici**
    - **Altri interventi**

## In cosa consiste?

Il cosiddetto **Superbonus del 110%** consiste in un'agevolazione fiscale che consente di **detrarre dall'Irpef il 110%** delle spese sostenute per alcuni interventi edilizi su alcune tipologie di immobili.

Il recupero delle somme avviene nei **5 anni** successivi alla spesa, sotto forma di **sconto Irpef**.

Le spese devono essere sostenute dal **1°luglio 2020 al 31 dicembre 2021**.

- Detrazione: 110%
- Spese: dal 1°luglio 2020 al 31 dicembre 2021
  - Credito: 5 quote annuali
- Plus: cedibilità del credito / sconto in fattura

## **2) I BENEFICIARI**

### **PERSONE FISICHE**

Al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni. Max 2 u.i. per persona.

### **TERZO SETTORE**

- Onlus
- Organizzazioni di volontariato
- Associazioni di promozione sociale

### **CONDOMINIO**

### **ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI**

Interventi realizzati su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

### **COOPERATIVE**

Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

### **SOC. SPORTIVE**

Associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori su soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

## **CONDOMINIO**

Edificio composto da più unità immobiliari e possedute da almeno 2 soggetti.

### **U.I. in CONDOMINIO**

Appartamento in condominio incluse eventuali pertinenze.

### **EDIFICIO UNIFAMILIARE**

Unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

### **U.I. AUTONOMA in CONDOMINIO**

Appartamento in condominio funzionalmente indipendenti dotato di almeno un accesso autonomo dall'esterno. Es. villette a schiera.

### **U.I. NON ABITATIVA in CONDOMINIO**

Ufficio, negozio, laboratorio o altra unità immobiliare inserita in un condominio.

## Definizioni

Il nuovo decreto fa espressamente riferimento al Dlgs 192/2005 e al DM 26 giugno 2015 requisiti minimi.

**Novità del Dlgs 48/2020«Impianto termico»:** **impianto tecnologico fisso** destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, [...] Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate».

## Definizioni

«**Edificio unifamiliare**»: si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di **proprietà esclusiva**, **funzionalmente indipendente**, che **disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno** e destinato all'abitazione di un **singolo nucleo familiare**. Una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso/ autonomo esclusivo) e la presenza di un "**accesso autonomo dall'esterno**", presuppone che l'unità immobiliare disponga di un **accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari**, chiuso da **cancello** o **portone d'ingresso** che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

«**Parti comuni degli edifici**»: le parti di cui all'articolo **1117 del Codice Civile**, degli edifici dotati di più unità immobiliari: **suolo** su cui sorge l'edificio, fondazioni, muri, struttura, tetti e lastrici solari, scale, portoni, portici, manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, ascensori, pozzi, impianti, ecc.



## Condomini

Sono ammessi al Superbonus gli interventi effettuati dai **condomini**, di isolamento termico che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle **parti comuni** degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.

Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «**condomini**» e non alle «**parti comuni**» di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione **l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio** secondo la disciplina civilistica prevista.

A tal fine si ricorda che il «**condominio**» costituisce una particolare forma di **comunione forzata** in cui coesiste la **proprietà individuale** dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una **comproprietà sui beni comuni dell'immobile**.

Il condominio può svilupparsi sia in senso **verticale** che in senso **orizzontale**.

## **Condomini -> OK anche senza codice fiscale!**

La **nascita del condominio** si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti **costruiscono su un suolo comune** ovvero quando **l'unico proprietario** di un edificio ne **cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva**, realizzando l'oggettiva **condizione del frazionamento**.

## **Condominio minimo $\leq$ 8 unità immobiliari**

I condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore **non sono tenuti a richiedere il codice fiscale**. Ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti.

Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

## **Condomini -> NO a unico proprietario!**

Secondo la Circolare 24, il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio posseduto da un **unico proprietario** o in comproprietà fra più soggetti.

Questo chiarimento è in contrasto con le risposte 22 maggio 2020, n. 137 e 139, e 22 luglio 2019, n. 293, che prevedono l'agevolazione sugli interventi su **parti comuni non condominiali**.

## **Persone fisiche -> professionisti / imprenditori**

I destinatari del Superbonus sono «**le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni**». Quindi, ok a tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato.

Si deduce che la detrazione si riferisce a **unità immobiliari non riconducibili ai “beni relativi all'impresa”** (articolo 65 del TUIR) o a **quelli strumentali** per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR).

Ne consegue che, la detrazione spetta anche ai contribuenti **persone fisiche** che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su **immobili appartenenti all'ambito “privatistico”**.

### 3) EDIFICI AGEVOLATI

Gli interventi agevolati con il Superbonus possono essere realizzati solo:

- su **parti comuni di edifici residenziali** in «condominio» (sia trainanti, sia trainati);
- su **edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze**(sia trainanti, sia trainati);
- 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)”;
- su “**singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio** (solo trainati).

## **IMMOBILI esclusi come unità singole -> ok per parti comuni**

Sono **esclusi** dal beneficio relativo a singole **unità immobiliari**:

- immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni;
- unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Professionisti e imprenditori in qualità di **condomini** possono fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle **parti comuni degli edifici in condominio**. In tal caso, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali o costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

## **UNITÀ IMMOBILIARI SINGOLE -> massimo 2**

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo **2 unità immobiliari**.

Tale limitazione non si applica alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

## 4) INTERVENTI TRAINANTI E TRAINATI

TIPOLOGIA IMMOBILE	DESCRIZIONE	REQUISITI E/O VINCOLI	INTERVENTI TRAINANTI	LIMITI DI SPESA MAX INTERVENTI TRAINANTI
CONDOMINIO / EDIFICIO PLURIFAMILIARE	edificio composto da più unità possedute da almeno 2 soggetti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• delibera condominiale</li> <li>• passaggio 2 classi energetiche</li> <li>• requisiti ecobonus</li> <li>• edificio in zona sismica 1-2-3</li> <li>• linee guida Classificazione rischio sismico</li> </ul>	A. Isolamento termico B. Impianto centralizzato C. Interventi antisismici	A. 40.000 fino a 8 u.i. A. 320.000 + 30.000 oltre 9 u.i. B. 20.000 fino a 8 u.i. B. 160.000 + 15.000 oltre 9 u.i. C. 96.000 per u.i.
UNITA' IMMOBILIARE IN CONDOMINIO	appartamento in condominio con eventuali pertinenze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• occorre intervento trainante</li> <li>• passaggio 2 classi energetiche</li> <li>• requisiti ecobonus</li> </ul>	NO	NO
EDIFICIO UNIFAMILIARE	unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unica unità abitativa</li> <li>• passaggio 2 classi energetiche</li> <li>• requisiti ecobonus</li> <li>• edificio in zona sismica 1-2-3</li> </ul>	A. Isolamento termico B. Impianto C. Interventi antisismici	A. 50.000 B. 30.000 C. 96.000
UNITA' IMMOBILIARE AUTONOMA IN EDIFICI PLURIFAMILIARI	appartamento in condominio funzionalmente indipendente dotato di almeno un accesso autonomo dall'esterno. Es.: villette a schiera	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unità funzionalmente indipendente</li> <li>• impianti di proprietà esclusiva</li> <li>• accesso autonomo</li> <li>• passaggio 2 classi energetiche</li> <li>• requisiti ecobonus</li> <li>• edificio in zona sismica 1-2-3</li> </ul>	A. Isolamento termico B. Impianto C. Interventi antisismici	A. 50.000 B. 30.000 C. 96.000
RUDERE DA RISTRUTTURARE	immobile attualmente non utilizzato, in stato più o meno buono di conservazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• edificio dotato di impianto di riscaldamento</li> <li>• edificio in zona sismica 1-2-3</li> </ul>	A. Isolamento termico B. Impianto C. Interventi antisismici D. Demolizione e ricostruzione	A. 50.000 B. 30.000 C. 96.000 D. Sommatoria
IMMOBILE NON ABITATIVO IN CONDOMINIO	ufficio, negozio, laboratorio o altra unità immobiliare inserita in un condominio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie unità residenziali &gt; al 50%</li> <li>• l'edificio con impianto di riscaldamento</li> <li>• immobile non indipendente</li> <li>• passaggio 2 classi energetiche</li> <li>• requisiti minimi</li> <li>• edificio in zona sismica 1-2-3</li> </ul>	A. Isolamento termico B. Impianto C. Interventi antisismici	A. 50.000 B. 30.000 C. 96.000
IMMOBILE VINCOLATO	edificio sottoposto a vincoli Legge 42/2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>• edificio sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio</li> <li>• interventi trainanti vietati dai regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali</li> <li>• passaggio 2 classi energetiche</li> <li>• requisiti minimi</li> <li>• edificio in zona sismica 1-2-3</li> </ul>	A. Isolamento termico B. Impianto C. Interventi antisismici	A. 50.000 B. 30.000 C. 96.000



Se eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui sopra («trainanti»), la detrazione 110% si estende anche a:

	Intervento	Massimale di spesa	Note
Art. 119 c. 2	Altri interventi di efficientamento energetico previsti dall'art. 14 del DL 63/2013	Limite di spesa individuato per ciascun intervento dall'art. 14 DL 63/2013	Per gli immobili soggetti a vincolo non necessario l'intervento «trainante»
Art. 119 c. 5	Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica	<b>48mila euro</b> (e comunque nel limite di spesa di € 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico; in caso di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica il limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale)	Subordinata alla concessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito; non cumulabile con altri incentivi pubblici e agevolazioni
Art. 119 c. 6	Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati di cui al punto precedente	<b>48mila euro</b> (e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo).	
Art. 119 c. 8	Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.	3.000 euro (limite ex art. 16-ter DL 63/2013)	

## 5) GERARCHIA DEGLI INTERVENTI



### Gerarchia degli interventi agevolati



#### C1a Isolamento termico

C2 Ecobonus

C5 Fotovoltaico

C6 Accumulo

C8 Colonnine ricarica



#### C1b Sostituzione impianti *parti comuni*

C2 Ecobonus

C5 Fotovoltaico

C6 Accumulo

C8 Colonnine di ricarica



#### C1c Sostituzione impianti *unità singole*

C2 Ecobonus

C5 Fotovoltaico

C6 Accumulo

C8 Colonnine di ricarica



#### C4 Sismabonus

C5 Fotovoltaico

C6 Accumulo

## 6) UTILIZZO DEL CREDITO

### CESSIONE DEL CREDITO - SCONTO IN FATTURA - UTILIZZO IN PROPRIO

Per sostenere le spese, il contribuente ha 3 scelte:

1. se ha capienza Irpef, **può sostenere le spese** e recuperarle in 5 anni, con un profitto del 10% rispetto a quanto anticipato. In particolare, potranno detrarre dai redditi ogni anno una percentuale del **22% della spesa sostenuta**;
2. può **cederle all'impresa esecutrice**, ottenendo un contributo consistente in uno sconto in fattura fino al 100% dell'importo (sarà poi l'impresa a utilizzare tale credito di imposta e potrà ulteriormente cederlo);
3. **può cedere il credito a banche / istituti di credito**, che lo sconterà al contribuente stesso.

## 7) ASSEVERAZIONE

Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, i **tecnici abilitati asseverano (comma 13)**

a) per gli interventi c1 e c2:

- il **rispetto dei requisiti** previsti dai decreti,
- la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

b) per gli interventi di c4:

- l'efficacia degli stessi finalizzati alla **riduzione del rischio sismico**,
- la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica:

- **sanzioni penali**, ove il fatto costituisca reato,
- **sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000** per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

Ricordiamo che è necessaria la **stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile** con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi, **non inferiore a 500.000 euro**.

**Le spese tecniche per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni rientrano tra le spese detraibili per gli interventi.**

**NB: La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio.**

## 8) VISTO DI CONFORMITÀ

Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto il contribuente richiede:

- 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 di cui al presente articolo.

Il visto di conformità è rilasciato:

- dagli iscritti negli albi dei **commercialisti**, dei ragionieri, dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro,
- dai soggetti iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di **periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio**, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria,
- dai **responsabili dell'assistenza fiscale**.

**Dott. Emilio Veneziano**

MALERBA & PARTNERS MCTAX srl



MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



**F.I.M.A.A.**

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945