

CIRCOLARE 03/2021

01/02/2021



RELEVANT
BUSINESS MATTERS

LEGGE 30.12.2020 N. 178

NOVITA' IN MATERIA DI SUPERBONUS 110%

A CURA DI

SALVATORE VALENTI
LUIGI MELLONI

INDICE

Introduzione	2
1. Ambito temporale: proroga alle spese sostenute fino al 30.06.2022	2
2. Orizzonte temporale di recupero dell'agevolazione.....	3
3. Ampliamento interventi "trainanti": coibentazione del tetto.....	4
4. Requisito dell'indipendenza funzionale	4
5. Immobili sprovvisti di APE e di copertura o muri perimetrali.....	5
6. Ampliamento interventi "trainati": eliminazione barriere architettoniche	5
7. Interventi su fabbricati danneggiati da eventi sismici post 2008	5
8. Fotovoltaico	6
9. Installazione di colonnine per la ricarica di veicoli	6
10. Ampliamento dei soggetti beneficiari: unico proprietario di un edificio	7
11. Semplificazioni per le deliberazioni dell'assemblea di condominio.....	8
12. Attestazioni e asseverazioni - Obblighi assicurativi	8
13. Cartello nei cantieri	8
14. Proroga delle altre agevolazioni sui lavori edilizi	9
15. Portale dedicato al Superbonus 110%	9
CONTATTI	10

Introduzione

Il comma 66 della Legge 30.12.2020 n. 178 (Legge di bilancio per il 2021) ha introdotto delle **modifiche alla disciplina del Superbonus 110%**, di cui all'articolo 119 del DL 34/2020, **entrate in vigore a partire dallo scorso 1.1.2021**.

Nella presente circolare si analizzano le novità introdotte.

1. Ambito temporale: proroga alle spese sostenute fino al 30.06.2022

Una prima importante novità attiene al periodo temporale di riferimento dell'agevolazione: il legislatore

ha infatti **esteso il termine ultimo di effettuazione delle spese** che danno diritto al Superbonus 110%, precedentemente fissato al 31 dicembre 2021, stabilendo che tali spese devono essere sostenute dal 1° luglio 2020¹ **al 30 giugno 2022** (31 dicembre 2022 per le spese sostenute dagli Istituti Autonomi Case Popolari - IACP - ed enti equivalenti).

Inoltre, il suddetto termine ultimo è **ulteriormente esteso per i condomini al 31 dicembre 2022** (30 giugno 2023 per gli IACP), **se** al 30 giugno 2022 (31 dicembre 2022 per gli IACP) gli interventi non sono ultimati ma risultano realizzati per **almeno** il 60%.

Si segnala, infine, che **l'efficacia delle proroghe è subordinata** alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione Europea².

2. Orizzonte temporale di recupero dell'agevolazione

Il Superbonus 110% dovrà essere ripartito tra gli aventi diritto:

- in **5 quote annuali** di pari importo, per le spese sostenute dal **1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**;
- e in **4 quote annuali** di pari importo per la quota di spesa sostenuta nell'anno **2022**.

Per gli IACP ed enti assimilati, invece, la ripartizione è la seguente:

- in 5 quote annuali di pari importo, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022;
- e in 4 quote annuali di pari importo per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 al 31 dicembre 2022.

Si rammenta infine che, in **alternativa alla detrazione spettante** per i lavori che danno diritto al Superbonus 110%, è possibile optare per lo **sconto in fattura** applicato dal fornitore dei lavori o per la **cessione del credito d'imposta**³.

Il predetto orizzonte temporale vale sia nel caso in cui ad avvalersene sia direttamente il beneficiario nella forma di detrazione a scomputo delle imposte dovute in dichiarazione, sia nel caso in cui siano:

¹ La FAQ n. 1 sul Superbonus 110%, disponibile sul sito dell'ENEA tra le FAQ condivise con MISE e Agenzia delle Entrate con "Pubblicazione Ottobre 2020", sottolinea che il Superbonus al 110% può trovare applicazione per le spese sostenute nella finestra temporale agevolata **anche con riguardo ad interventi avviati prima dell'1.7.2020**, purché risultino rispettati tutti i requisiti previsti dall'art. 119 del DL 34/2020 (che, per gli interventi di efficienza energetica, implicano, tra gli altri, il rilascio dell'APE relativa alla situazione dell'edificio alla data di inizio dei lavori, oltre che a quella a fine lavori).

² Art. 1, co. 74 della L. 178/2020.

³ Cfr. art. 121 del DL 34/2020.

(i) il fornitore che anticipa il contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo, oppure **(ii)** il cessionario che acquista il credito di imposta corrispondente alla detrazione.

3. Ampliamento interventi "trainanti": coibentazione del tetto

La L. 178/2020, integrando il comma 1, lettera a) dell'articolo 119 (che individua, tra gli interventi energetici cd. "trainanti"⁴, quelli di isolamento termico delle superfici) stabilisce che *"Gli interventi per la **coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa**, senza limitare il concetto di superficie disperdente lorda al solo locale sottotetto eventualmente esistente."*

Sul punto, la circolare 24E emanata dall'Agenzia delle Entrate lo scorso 8 agosto 2020, aveva affermato che, ai fini della verifica del superamento del 25% della superficie disperdente lorda⁵, si può tenere conto anche degli interventi (e delle relative spese) eseguiti per la coibentazione del tetto soltanto *"a condizione che il tetto sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno"*.

Il legislatore, con l'aggiunta operata all'articolo 119, sembra invece affermare esattamente il contrario, ovvero sia che gli interventi di isolamento del tetto rientrino fra quelli agevolati anche a prescindere dal fatto che sia presente un sottotetto riscaldato o meno.

4. Requisito dell'indipendenza funzionale

Il nuovo comma 1-bis dell'articolo 119 del DL 34/2020 stabilisce che un'unità immobiliare può ritenersi **"funzionalmente indipendente"** qualora sia dotata di **almeno tre delle seguenti installazioni** o manufatti di proprietà esclusiva: **(i)** impianti per l'approvvigionamento idrico; **(ii)** impianti per il gas; **(iii)** impianti per l'energia elettrica; **(iv)** impianto di climatizzazione invernale.

Si rammenta che, quello dell'indipendenza funzionale, unitamente a quello di **accesso autonomo dall'esterno**⁶, identifica i requisiti richiesti agli edifici unifamiliari o alle unità immobiliari situate

⁴ Gli interventi di efficienza energetica sono suddivisi, ai fini del Superbonus 110%, fra "trainanti" e "trainati"; gli interventi cd. "trainanti", individuati dal comma 1 dell'art. 119 del DL 34/2020, sono di due tipologie: (i) quelli di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda e (ii) quelli di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.

L'effettuazione di almeno un intervento trainante è condizione imprescindibile per l'applicazione del Superbonus 110% anche agli interventi cd. "trainati" individuati mediante un rimando all'art. 14 del DL 63/2013 e all'art. 16-bis, co. 1, lettera e) del DPR 917/1986. Per l'applicazione del Superbonus 110% è richiesto che gli interventi soddisfino dei requisiti tecnici individuali e che garantiscano, nel loro complesso, un miglioramento della classe energetica (fatto salvo quanto previsto al predetto art. 16-bis con riferimento al quale si rimanda al paragrafo n. 6).

⁵ Cfr. nota precedente.

⁶ Intendendosi per tale, ai sensi del co. 1-bis art. 119 DL 34/2020, *".. 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 da giardino anche di proprietà non esclusiva."*

all'interno di edifici plurifamiliari, per poter beneficiare del Superbonus 110% con riferimento agli interventi energetici agevolati effettuati sugli stessi.

5. Immobili sprovvisti di APE e di copertura o muri perimetrali

La norma in esame include⁷, tra gli edifici che possono accedere al Superbonus 110%, anche quelli **privi di APE** (attestato di prestazione energetica) perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, **purché al termine degli interventi**, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico delle superfici⁸, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, **raggiungano una classe energetica in fascia A**.

6. Ampliamento interventi "trainati": eliminazione barriere architettoniche

Vengono **inclusi tra gli interventi "trainati"**⁹ quelli *"finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone **portatrici di handicap in situazione di gravità** .."*¹⁰.

In aggiunta ai suddetti beneficiari, tali interventi sono agevolati anche ove effettuati in favore di persone di **età superiore a 65 anni**.

7. Interventi su fabbricati danneggiati da eventi sismici post 2008

Ai sensi del comma 4-ter dell'art. 119 del DL 34/2020, i **limiti di spesa** ammessi alla fruizione del Superbonus 110% (sia nella versione eco che sisma¹¹), sostenuti **entro il 30 giugno 2022**, sono **aumentati del 50%** per gli interventi di **ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal**

⁷ Con l'inserimento del co. 1-quater all'art. 119 del DL 34/2020

⁸ di cui alla lettera a) dell'articolo 119 co. 1 del DL 34/2020.

⁹ Cfr. nota 4.

¹⁰ Cfr. art. 16-bis, comma 1, lettera e) del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

¹¹ Ai fini della disciplina del Superbonus 110% applicabile agli interventi antisismici, il co. 4 dell'art. 119 del DL 34/2020 richiama in modo indistinto tutti gli interventi di miglioramento sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del DL 63/2013.

sisma e situati all'interno dei Comuni colpiti da eventi sismici individuati dal legislatore¹².

La Legge di bilancio 2021, oltre a prorogare al 30 giugno 2022 il termine per il sostenimento della spesa (precedentemente fissato al 31 dicembre 2020), amplia la platea di beneficiari ai fabbricati localizzati nei Comuni interessati da tutti gli eventi sismici **verificatisi dopo l'anno 2008**, a patto che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Nei casi in cui opera il predetto incremento del 50% dei tetti di spesa, *"gli incentivi sono **alternativi al contributo per la ricostruzioni** e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive"*¹³.

Inoltre, viene precisato che per gli interventi antisismici effettuati su fabbricati situati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici **verificatisi dal 1° aprile 2009**, ove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il Superbonus 110% spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione¹⁴.

8. Fotovoltaico

Con un'aggiunta operata al comma 5 dell'articolo 119 del DL 34/2020, il legislatore amplia la possibilità di fruire del Superbonus 110% per il fotovoltaico, stabilendo che la **detrazione** per l'installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica spetti non solo per gli impianti realizzati sugli edifici oggetto di interventi energetici "trainanti" o antisismici¹⁵, ma anche sulle relative **strutture pertinenziali**.

9. Installazione di colonnine per la ricarica di veicoli

Anche per le **colonnine di ricarica dei veicoli elettrici** è prevista la proroga del Superbonus 110% dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022; inoltre, viene ridotto il limite di spesa agevolabile per ciascuna colonnina.

¹² Trattasi dei Comuni inclusi negli elenchi allegati al DL 189/2016 e al DL 39/2009.

¹³ Cfr. secondo periodo del comma 4-ter, art. 119 DL 34/2020.

¹⁴ Cfr. co. 4-quater art. 119 DL 3/2020.

Si rammenta altresì che, con riferimento al Superbonus 110% applicabile agli interventi di riqualificazione energetica, il legislatore aveva previsto, con l'introduzione del co. 1-ter all'art. 119 del DL 34/2020, operata dall'art. 57-bis, co. 1, lettera a) del DL 104/2020, che per tali interventi effettuati su fabbricati ubicati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo spetti per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

¹⁵ Cfr. nota 11.

Sostituendo integralmente il comma 8, dell'articolo 119 del DL 34/2020, viene stabilito che per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici¹⁶, la detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi energetici "trainanti" e comunque nel rispetto dei seguenti **limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione**¹⁷: **(i)** di euro 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; **(ii)** di euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine; **(iii)** di euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine.

L'agevolazione si intende riferita a **una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare**.

10. Ampliamento dei soggetti beneficiari: unico proprietario di un edificio

Tra le **novità più rilevanti** della L. 178/2020, vi è l'introduzione della possibilità di poter fruire del Superbonus 110% in capo alle *"persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche"*.

Rispetto alla precedente versione dell'articolo 119 vigente sino al 31 dicembre 2020, il legislatore apre quindi le porte del Superbonus 110% a quei soggetti **proprietari unici di un edificio (o comproprietari persone fisiche)** purché lo stesso sia composto da **2, 3 o 4 unità immobiliari**.

Ove gli immobili oggetto degli interventi siano di un unico proprietario persona fisica o comproprietari persone fisiche (no condominio) composti da più di 4 unità immobiliari il Superbonus 110% continua a non spettare.

Resta fermo, anche per i suddetti soggetti, il **limite di 2 unità immobiliari** stabilito per la fruizione del Superbonus 110% con riferimento alle detrazioni che derivano dall'effettuazione di interventi di riqualificazione energetica "trainanti" o "trainati".

Il limite non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio e per gli interventi antisismici.

¹⁶ Di cui all'articolo 16-ter del DL 63/2013.

¹⁷ Con riferimento ai quali la detrazione del 110% si applica sulle spese sostenute fino ad un massimo di 3.000 Euro (cfr. articolo 16-ter del DL 63/2013).

11. Semplificazioni per le deliberazioni dell'assemblea di condominio

Il comma 9 bis del citato articolo 119 del DL 34/2020 viene ampliato, aggiungendo che le **deliberazioni dell'assemblea del condominio**, aventi per oggetto **l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa** riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio** e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano **parere favorevole**.

12. Attestazioni e asseverazioni - Obblighi assicurativi

I soggetti che rilasciano le **attestazioni e asseverazioni** devono stipulare una **polizza assicurativa della responsabilità civile**, con **massimale adeguato** al numero delle attestazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni e asseverazioni e **comunque non inferiori a 500.000 Euro**.

La Legge di bilancio 2021 ha previsto che **tale obbligo si considera rispettato** qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni **abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa** per danni derivanti da attività professionale purché questa: **(i)** non preveda esclusione relative ad attività di asseverazione; **(ii)** preveda un massimale non inferiore a 500.000 Euro, specifico per il rischio di asseverazione in questione, da integrare a cura del professionista se necessario; **(iii)** garantisca, se in operatività di *claims made*, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

In alternativa, il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui all'articolo 119 del DL 34/2020 con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 Euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile.

13. Cartello nei cantieri

La Legge di bilancio 2021 ha previsto altresì¹⁸ che per gli interventi che danno diritto al Superbonus 110%, occorre esporre un **cartello presso il cantiere**, in un luogo ben visibile e accessibile, indicante

¹⁸ Si veda il comma 14-bis dell'articolo 119 del DL 34/2020

la seguente **dicitura**: "Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n.77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici".

14. Proroga delle altre agevolazioni sui lavori edilizi

La Legge di bilancio **proroga** anche per l'anno 2021 le detrazioni previste per gli interventi volti al **recupero del patrimonio edilizio**, per gli interventi di **riqualificazione energetica**, del "**bonus mobili**", del "**bonus facciate**" e del "**bonus verde**"¹⁹.

15. Portale dedicato al Superbonus 110%

È online dal 19 gennaio 2021 il portale dedicato al Superbonus 110% raggiungibile all'indirizzo <http://www.governo.it/it/superbonus>

Il portale, istituito dal Governo, oltre a fornire una panoramica sui requisiti del Superbonus 110% e a raccogliere le FAQ curate da Agenzia delle Entrate ed Enea, permette di inviare i propri quesiti sull'agevolazione.

¹⁹ Si vedano i commi 58, 59 e 76. Si segnala, con riferimento al cd. "bonus mobili", che la Legge di bilancio 2021 ha incrementato per l'anno corrente l'importo massimo della spesa agevolabile a Euro 16.000 (deducibili al 50% in dieci quote annuali di pari importo).

CONTATTI



LUIGI MELLONI

LUIGI.MELLONI@RLVT.IT



SALVATORE VALENTI

SALVATORE.VALENTI@RLVT.IT



RELEVANT
BUSINESS MATTERS

RLVT - ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

VIA AVOGADRO, 12/ - 10121 TORINO - ITALIA T. +39 011 55 67 222 - INFO@RLVT.IT