



## FOCUS TEMATICI SULL'EDILIZIA

---

### **Superbonus 110%: le ultime novità approvate in sede di Commissione alla Camera**

*Per la versione definitiva occorre aspettare l'approvazione del Decreto Rilancio in Parlamento prevista entro il 18 luglio prossimo*

Aumentano i beneficiari del superbonus, che includerà le seconde case e gli interventi agevolati, in cui saranno incluse anche le demolizioni e ricostruzioni. Come contropartita, scenderanno i tetti di spesa. Sono alcune delle modifiche al nuovo sistema di detrazioni fiscali, contenute negli emendamenti al disegno di legge di conversione del Decreto Rilancio (DL 34/2020), approvati venerdì pomeriggio dalla Commissione Bilancio della Camera.

#### **Superbonus 110% per demolizioni e ricostruzioni**

Il Superbonus per l'efficientamento energetico sarà riconosciuto anche ai lavori di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Si tratta di interventi rientranti nella definizione di "ristrutturazione edilizia" contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera d), del Testo Unico dell'Edilizia (Dpr 380/2001).

Gli interventi dovranno rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dal DM 26 giugno 2015 e assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o, ove impossibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Come spiegato nella relazione illustrativa, la novità non avrà alcun impatto dal punto di vista finanziario in quanto l'intervento già accede agli incentivi, ma darà al beneficiario più chances di scelta tra le soluzioni progettuali.

#### **Superbonus 110% per tutte le seconde case e villette a schiera**

Una delle novità è la possibilità, per le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni, di ottenere il Superbonus per l'efficientamento energetico su due unità immobiliari, oltre che per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali. Per l'accesso ai bonus, non ci sarà differenza tra prime e seconde case.

Per evitare confusione nella fase applicativa, viene chiarito che potranno ottenere il Superbonus le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, con uno o più accessi autonomi dall'esterno, come nel caso delle villette a schiera.

Potranno accedere al Superbonus anche gli edifici appartenenti ad organizzazioni senza scopo di lucro, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale del terzo settore. Otterranno il Superbonus anche le associazioni e società sportive non dilettantistiche (ASD), ma solo per gli interventi relativi agli spogliatoi. Saranno invece espressamente escluse dal superbonus le abitazioni di tipo signorile, le abitazioni in ville e i castelli, rientranti rispettivamente nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

### **Superbonus 110% per tetti inclinati e collettori solari**

Il superbonus sull'isolamento termico sarà riconosciuto anche alle superfici opache inclinate, non solo a quelle orizzontali e verticali. In questo modo, i lavori di coibentazione potranno riguardare tutte le tipologie di tetti.

Per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale in condominio, potranno essere utilizzati, oltre agli impianti centralizzati a condensazione, pompa di calore e microgenerazione, anche gli impianti a collettori solari. Solo nei Comuni montani, sarà incentivato l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

Nelle singole unità immobiliari dei Comuni montani, sarà incentivato l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente. Nelle zone non metanizzate l'installazione di caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con valori previsti almeno per la classe 5 stelle.



### **Superbonus 110% per l'efficientamento degli immobili vincolati**

Negli immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004), o in quelli in cui i regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali impediscono la coibentazione e/o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, sarà incentivato con la detrazione fiscale al 110% qualunque intervento di efficientamento energetico in grado di produrre un miglioramento della prestazione energetica di due classi o, se impossibile, il raggiungimento della classe energetica più alta.

Sarà agevolata anche la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo eseguita congiuntamente agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico.

### **Superbonus 110%, norme attuative entro il 18 agosto**

Le regole attuative, così come quelle per scegliere lo sconto in fattura o la cessione del credito, saranno definite dall'Agenzia delle Entrate, con un provvedimento ad-hoc, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione. Il ddl deve essere convertito entro il 18 luglio. Da questa data potrebbero iniziare a decorrere i termini per l'adozione dei provvedimenti attuativi. Se per la conversione in legge e per l'adozione dei provvedimenti si utilizzerà tutto il tempo a disposizione, le regole operative per usufruire del Superbonus potrebbero arrivare entro il 18 agosto.

Una simile prospettiva potrebbe essere scoraggiante per le imprese. I contribuenti interessati alla realizzazione dei lavori, infatti, aspetteranno la definizione di regole certe prima di investire tempo e risorse. L'obiettivo del rilancio potrebbe trasformarsi in un blocco, a meno che Parlamento ed Agenzie delle Entrate riescano a definire il quadro normativo in tempi più contenuti, quindi prima del 18 agosto.

### **Superbonus fino al 2022 per l'edilizia sociale**

Per gli edifici destinati all'edilizia sociale il Superbonus per la riqualificazione energetica scadrà il 30 giugno 2022 anziché il 31 dicembre 2021. Molto probabilmente la deadline resterà invariata per gli interventi sugli immobili dei privati anche se, in un primo momento, si era sperato in un allungamento dei termini generalizzato.

### **Superbonus 110%, scendono i tetti di spesa**

L'allargamento della platea dei beneficiari e degli interventi agevolabili sarà controbilanciato da una riduzione dei tetti di spesa.

Gli interventi di installazione del cappotto termico avranno tetti di spesa più bassi e differenziati in base alla tipologia degli edifici. Dai 60mila euro inizialmente previsti per ogni unità immobiliare, si passerà a 50mila euro per gli edifici unifamiliari, 40mila euro per i condomini fino a otto unità immobiliari e 30mila euro per quelli più grandi. Questi importi devono essere moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Per la realizzazione degli interventi devono essere utilizzati materiali isolanti che rispettino i Criteri ambientali minimi fissati con il DM 11 ottobre 2017.

Negli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centrali a condensazione, a pompa di calore, di microgenerazione o a collettori solari, è previsto un tetto di spesa di 20mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, nei condomini fino a otto unità immobiliari. Negli edifici con più unità immobiliari, il tetto di spesa sarà di 15mila euro.

### **Asseverazioni a fine lavori o a SAL, congruità delle spese con prezziari ad hoc**

Per fare più chiarezza, viene spiegato che le asseverazioni attestanti i requisiti tecnici dei progetti devono essere rilasciate dai tecnici al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori. I SAL entrano anche tra i criteri per ottenere il credito di imposta. Per attestare la congruità delle spese si dovrà inoltre fare riferimento ai prezziari che il Mise dovrà definire con un decreto ministeriale. Fino ad allora, si utilizzeranno i prezziari regionali, i listini ufficiali o locali delle Camere di Commercio o i prezzi di mercato del luogo in cui si effettuano i lavori.

### **Superbonus 110% e fotovoltaico**



Il Decreto Rilancio prevede che, per ottenere il Superbonus sull'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici, l'energia non autoconsumata in sito deve essere ceduta al GSE. L'emendamento chiarisce che il termine "energia autoconsumata" deve ritenersi equivalente al termine "energia condivisa" contenuto nel DL 162/2019, che ha recepito la Direttiva 2018/2001/UE. Le due espressioni indicano un autoconsumo istantaneo dell'energia prodotta dall'impianto alimentato da fonti rinnovabili. Non chiarire questo passaggio, avrebbe potuto condurre al paradosso di incentivare maggiormente

l'autoconsumo singolo anziché quello condiviso, ad esempio in condominio. Viene anche spiegato che nelle comunità energetiche rinnovabili, costituite come enti non commerciali o condomini, la gestione di un impianto fotovoltaico fino a 200kW non costituisce esercizio di attività commerciale abituale.

### **Sconto in fattura e cessione del credito, come cambia il decreto Rilancio**

*Precisazioni su sconto in fattura e cessione del credito relativo al superbonus 110%, regole per le cessioni successive, norme attuative entro il 18 agosto*

Analogamente all'articolo 119 che regola il superbonus 110%, anche l'articolo 121 del Decreto Rilancio è stato modificato per precisare alcuni aspetti della disciplina. La Commissione Bilancio della Camera ha approvato un emendamento che ridefinisce alcuni commi per superare possibili incertezze interpretative in sede attuativa.



### **Sconto in fattura e cessione del credito**

Con riferimento allo sconto in fattura, l'emendamento precisa che il credito di imposta spettante al fornitore è pari alla detrazione originariamente spettante al beneficiario indipendentemente dal livello dello sconto applicato. Si tiene conto, in tal modo - spiega la relazione -, del fatto che il superbonus ha una aliquota pari al 110% della spesa, mentre lo sconto non può essere superiore all'intero importo della spesa sostenuta.

Per lo stesso motivo, l'emendamento sopprime il riferimento alla responsabilità per l'utilizzo del credito di imposta in misura superiore allo sconto praticato, in quanto nei casi di detrazione pari al 110% è fisiologica la differenza tra importo del credito di imposta e dello sconto in fattura.

Quindi - aggiunge la relazione - sulla base della nuova formulazione, si evince con maggiore chiarezza che lo sconto in fattura può essere operato anche da una pluralità di fornitori che abbiano concorso all'effettuazione degli interventi che danno titolo alla detrazione.

### **Cessione del credito ad ogni SAL**

Un'altra modifica precisa che la trasformazione della detrazione in credito di imposta opera solo nel caso della sua cessione ad altri soggetti. Non si è ritenuto di precisare che non sussistono limiti al numero di cessioni poiché tale specificazione, implicita nella norma in esame, potrà essere esplicitata in sede attuativa.

Analogamente alla modifica apportata all'articolo 119 relativo al superbonus 110%, si stabilisce la possibilità di optare per la cessione e lo sconto ad ogni stato avanzamento lavori in relazione alla singola fattura emessa, precisando che anche in tali ipotesi è possibile optare per lo sconto o la cessione in luogo della detrazione spettante.

Inoltre, si prevede che per gli interventi che danno diritto al superbonus 110%, nel caso di opzione per la cessione o per lo sconto, gli stati di avanzamento dei lavori rilevanti ai fini dell'applicazione della misura in questione non possono essere più di due per ciascun intervento e, in ogni caso, che ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento.

Per quanto riguarda l'utilizzo dei crediti ceduti, si prevede una deroga all'articolo 31, comma 1, del DL 78/2010 che vieta la compensazione dei crediti relativi alle imposte erariali in presenza di debiti iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, di ammontare superiore a 1.500 euro.

Viene inserito il riferimento alla facoltà per il contribuente di avvalersi, per la comunicazione in via telematica dei dati relativi all'opzione:

- dei soggetti che rilasciano il visto di conformità, per le opzioni di cui all'articolo 119;
- degli intermediari abilitati, per le opzioni di cui all'articolo 121.

### **Norme attuative entro il 18 agosto**

Come per l'articolo 119, anche per il 121 si prevede che il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate contenente le disposizioni attuative debba essere emanato entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto Rilancio. Ricordiamo che il termine ultimo per la conversione in legge è il 18 luglio, quindi il termine massimo per le norme attuative sarà il 18 agosto.

