

Colombo Altamura Pometto

Commercialisti





PANORAMICA sul SUPERBONUS 110%



Decreto Rilancio

(Art. 119 e 121 del DL n.34/2020)

SUPERBONUS 110%

ATTENZIONE!

- *In attesa di conversione del DL in Legge (entro 18 luglio);*
- *In attesa di pubblicazione dei Provvedimenti attuativi;*
- *In attesa di pubblicazione della Guida Fiscale dell'AdE.*

!!!??? da Mercoledì, 1° Luglio 2020 ???!!!



Correttivi: c'è spazio solo per quattro!

1. La **riduzione dei massimali** fissati per i singoli interventi e riconosciuti per ogni unità abitativa;
2. L'estensione dell'agevolazione alle **secondo case** che dovrà essere una sola;
3. Accesso al superbonus anche ai contribuenti del **terzo settore**;
4. Allungamento fino a **metà del 2022** per gli interventi effettuati su immobili Iacp.

A seguito del budget ridotto ... non più di 800 milioni!



Studio del Notariato

(n.20-2020/T)

Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile.



SUPERBONUS 110%

Nulla di nuovo ...
serve solo capire il perimetro
dell'agevolazione!!!

Si tratta di un «**rinforzo**» delle agevolazioni fiscali già esistenti, grazie all'incremento della detrazione fiscale al 110%, esclusivamente per gli specifici interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare previsti dal DL 34/2020.

Quadro di riferimento delle agevolazioni fiscali per gli interventi di miglioramento del patrimonio edilizio in vigore:

- ✓ Detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio (*art. 16-bis del TUIR*);
- ✓ Detrazioni per il risparmio energetico (*art. 16-bis, lettera h del TUIR*);
- ✓ Detrazioni per gli interventi antisismici (*art. 16-bis, comma 1, lettera i del TUIR*);
- ✓ Detrazioni per il rifacimento delle facciate (*Legge di bilancio 2020, art. 1, commi da 219 a 224, Legge n. 160 del 27 dicembre 2020*);
- ✓ Detrazioni per gli interessi passivi sui mutui.



STRUTTURA

del

SUPERBONUS 110%

QUANTO?

In ossequio al principio di **cassa**, è consentito
beneficiare del Superbonus al

110%

per le **spese sostenute e documentate**,
previste dal DL 34/2020.

QUANDO?

- ❑ Spetta per le spese sostenute **dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, a prescindere dalla data di effettuazione delle opere.
- ❑ Detrazione da ripartire tra gli aventi diritto **in cinque quote annuali di pari importo**.

CHI?

- Condomini;
- Persone fisiche al di fuori dell'esercizio di
impresa/arte/professione,
- IACP (Istituti autonomi case popolari);
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

COSA?

**L'isolamento termico degli edifici
che copra almeno il 25% della superficie.**

Art. 119, comma 1, lettera a), DL 34/2020

*«Interventi di **isolamento termico** delle superfici opache verticali e orizzontali (quindi il cappotto termico) che riguardano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al **25% della superficie** disperdente lorda dell'edificio medesimo. La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese **non superiore a 60.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017.»*

COSA?

**La sostituzione dell'impianto di riscaldamento
con apparecchi ad alta tecnologia, su parti comuni condominiali.**

Art. 119, comma 1, lettera b), DL 34/2020

«Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di micro co-generazione. In questi casi, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito»

COSA?

**La sostituzione dell'impianto di riscaldamento
con apparecchi ad alta tecnologia, su edifici unifamiliari.**

Art. 119, comma 1, lettera c), DL 34/2020

«Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione. La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito»

COSA?

«...effetto traino...»

comma 2

L'aliquota del 110%, inoltre, spetterebbe per tutti gli altri interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del DL n. 63 del 2013 (Legge n.90/2013), come l'installazione di pannelli o schermature solari, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento e devono essere eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi sopraelencati.

CONDIZIONE NECESSARIA

Per poter beneficiare dell'agevolazione sugli interventi di **isolamento** e **riscaldamento** dovranno essere rispettati determinati requisiti tecnici che consentano il miglioramento di **almeno 2 classi energetiche** dell'edificio, ovvero, qualora non sia possibile, il conseguimento della **classe energetica più alta**.

Dimostrato da attestato di prestazione energetica (**A.P.E.**), ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato, nella forma asseverata.

COSA?

- Il Decreto Rilancio ha allargato i criteri e le detrazioni spettanti per gli **interventi di messa in sicurezza degli edifici delle zone sismiche 1, 2 e 3**. Solamente gli edifici compresi in zona 4 sono esclusi dal bonus. Possono, quindi, usufruire del sisma bonus al 110% gli interventi effettuati su edifici che si trovano nelle zone sismiche 1 (rischio alto, 708 Comuni italiani tra cui le aree colpite da maggiori terremoti come Abruzzo, Friuli, Marche, Calabria, Campania, Lazio), 2 (rischio medio, 2345 Comuni) e 3 (rischio basso). È esclusa la zona 4 (rischio molto basso).
- Come per l'Ecobonus, l'agevolazione al 110% è limitata alle persone fisiche (sono esclusi quindi immobili per attività economiche come i capannoni).
- Il tetto di spesa sul quale applicare la detrazione del **110%** è di **96 mila** euro per ogni unità abitativa. Quindi nei condomini la somma viene moltiplicata per il numero degli appartamenti o delle attività economiche presenti.

COSA?

- Interventi di installazione di **impianti fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su edifici per un ammontare di spese complessivo non superiore a **Euro 48.000** e comunque nel limite di spesa di Euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto fotovoltaico da ripartire tra gli aventi diritto, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di riqualificazione energetica o di adozione di misure antisismiche.
- L'agevolazione è estesa anche all'installazione di **sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici.

COSA?

Interventi di installazione di infrastrutture **per la ricarica di autoveicoli elettrici** negli edifici tra gli aventi diritto, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di riqualificazione energetica.

COME?

Art. 121, DL 34/2020

L'agevolazione può essere fruita direttamente in dichiarazione dal contribuente o, in **alternativa**, può essere monetizzata, esercitando l'opzione per la cessione o lo sconto in fattura dell'importo corrispondente alla detrazione teorica.

DUBBI & PERPLESSITA'



Riccardo Fraccaro. Il sottosegretario a Palazzo Chigi, padre della norma sul super ecobonus, ha assicurato che ci sarà un portale unico, una piattaforma attraverso cui passeranno chiarimenti ma anche autorizzazioni operative agli interventi

1° luglio

SUPERBONUS AL VIA

Dal prossimo 1° luglio e fino al 31 dicembre 2020 si potrà usufruire del super sconto

, partenza da luglio al buio

ono chiarimenti
ri previsti

Risorse. All'esame Mef le norme che allungano la durata degli interventi al 2022 e che allargano a seconde case e alberghi. Il nodo credito di imposta

Le criticità dell'ecobonus e il grado di fattibilità delle modifiche

☐ **Durata dell'agevolazione estesa al 2022:**
☐ possibile emendamento sostenuto dal governo nel DI Rilancio
☒

☐ **Estensione a tutte le seconde case e agli alberghi:**
☐ possibile emendamento sostenuto dal governo nel DI Rilancio
☒

☒ **Estensione delle agevolazioni agli immobili delle imprese:**
☐ altolà, per ora, del governo nel decreto Rilancio, troppo costoso
☐

☐ **Piattaforma e portale unico per autorizzazioni:**
☒ disponibilità già enunciata da Fraccaro, si attende il provvedimento delle Entrate
☐

☐ **Cessione credito di imposta, chiarimenti su pro-solvendo o pro-soluto:**
☒ i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate necessari per superare le preoccupazioni delle banche
☐

☐ **Attenuazione salto delle due classi energetiche:**
☒ possibile emendamento sostenuto dal governo nel DI Rilancio
☐

☒ **Certificazione energetica dell'edificio:**
☐ per ora nessun chiarimento

☐ **Prezzari non regionali ma nazionale:**
☒ richiesta a gran voce dell'Ance, per evitare lo spezzatino regionale; possibile emendamento nel DI Rilancio
☐

☐ **Certificazione ambientale dei materiali:**
☒ serve un decreto dello Sviluppo economico, timori dei costruttori che i requisiti siano troppo severi
☐

☐ **Assemblee condominiali:**
☒ emendamento al DI Rilancio per sbloccare le decisioni necessarie a far partire i progetti in epoca di distanziamento da Covid
☐

Chiarimenti necessari sulle classi energetiche, sui materiali da usare e sui prezzari. Si farà il portale unico

ti e dei mate-
l. Le imprese
capo all'Ance
pezziatino re-
si faccia rife-
ari nazionali
un eccesso di
ero dello Svi-
rebbe l'inter-
e piccole im-
a preoccupa-
attura possa
edio grandio
e public utili-
ari. L'ampia
nposta riduce
enza però eli-

adono, prima
limento del-
e dovrà chia-
rativi alla ces-
che consente
li fare i lavori
europeo. Le

SECONDE CASE?

È possibile fruire della detrazione, nella misura del 110% su qualsiasi tipologia di immobile abitativo, quindi anche sulla seconda casa a condizione che sia in un condominio o che **non sia una villa unifamiliare**. Per questo motivo, le fatture ed i relativi pagamenti dovranno essere sostenuti da chi ha la residenza perché, altrimenti, si rischia di perdere il bonus fiscale.

Si attendono, comunque, ulteriori chiarimenti ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate.

NON ABITATIVI?

La detrazione del 110% non spetta per gli interventi effettuati sugli immobili delle imprese e negli uffici utilizzati esclusivamente per lo svolgimento della professione.

I DUBBI SUL 110% STANNO
BLOCCANDO ANCHE I CANTIERI
APERTI



LE IMPRESE EDILI SONO NELLA
DIFFICOLTA' DI DEFINIRE I
CONTRATTI CON I CLIENTI ED I
PREZZI, NON SAPENDO QUANTO
«COSTERA'» LA CESSIONE ALLE
BANCHE

LE PRECEDENTI AGEVOLAZIONE CONTINUANO A «FUNZIONARE»

BONUS 50% E 65%

Nel caso di interventi che non possono usufruire della detrazione nella misura del 110%, resta comunque possibile fruire della detrazione del 50% o del 65% a secondo della tipologia di intervento effettuato.

BONUS SISMA

Nel caso di interventi che non possono usufruire della detrazione nella misura del 110%, resta comunque possibile fruire della detrazione del 50% o del 65% a secondo della tipologia di intervento effettuato.

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Nel caso di interventi che non possono usufruire della detrazione alla misura del 110%, resta comunque possibile fruire della detrazione del 50% o del 65% a seconda della tipologia di intervento effettuato.

Grazie per l'attenzione



Studio Colombo Altamura Pometto

Massimo Pometto

Paolo Altamura

Email. m.pometto@captax.it

p.altamura@captax.it

Tel. 02 8739 4800

www.captax.it