



FEDERESCO CONDOMINIUM

Claudio G. Ferrari
Presidente Federesco

DL RILANCIO

- ▶ DL RILANCIO n. 34/2020 convertito con modificazioni con la legge n. 77/2020

Le agevolazioni sugli immobili ante D.L. N. 34/2020

- Ristrutturazioni edilizie ordinarie e straordinarie (art. 16 *bis*, lett. a) e b), TUIR);
- Interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune (art. 16 *bis*, lett. d), TUIR);
- Interventi quali quelli relativi alla bonifica dall'amianto (art. 16 *bis*, lett. l), TUIR) o quelli finalizzati alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi (art. 16 *bis*, lett. f), TUIR) o all'eliminazione delle barriere architettoniche (art. 16 *bis*, lett. e), TUIR) oppure interventi di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici (art. 16 *bis*, lett. l), TUIR)
- Spese sostenute per l'acquisto o l'assegnazione di immobili facenti parte di edifici ristrutturati (art. 16 *bis*, lett. c), TUIR);
- Recupero o restauro delle facciate degli edifici esistenti (art. 1, comma 219, L. 160/19);
- Spese per interventi di «*sistemazione a verde*» delle aree private scoperte (Legge n. 205/17);
- Riqualificazione energetica (c.d. **Ecobonus** – commi 344-349, art. 1 della legge 296/2006 e art. 14 del DL 63/2013);
- Interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica di edifici (c.d. **Sismabonus** - art. 16 del DL 63/2013);
- Interventi per il conseguimento di **risparmi energetici**, compresa l'installazione di impianti basati sull'impiego delle forze di rinnovabili di energia, tra le quali gli rientrano impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica (art. 16 *bis*, lett. d), TUIR);

Chi può fruire dei Superbonus?

I Bonus potenziati al 110% vengono riconosciuti solo a:

- ▶ i **Condomini**
- ▶ le **Persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni relativamente ad interventi su singole unità immobiliari (non più di due in caso di Ecobonus potenziato al 110%)
- ▶ gli **Istituti Autonomi Case Popolari** (IACP) comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (anche per le spese dal 1.1.2022 al 30.6.22 in caso di Ecobonus)
- ▶ **Cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci
- ▶ **Terzo settore**, organizzazioni non lucrative di attività sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale.
- ▶ **Associazioni e società sportive dilettantistiche** limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Sono esclusi gli immobili posseduti da imprese, che possono contare sulle percentuali “ordinarie”.

Quali sono i fabbricati agevolati?

I Bonus potenziati al 110% si applicano per interventi effettuati su:

- ▶ parti comuni di edificio
- ▶ singole unità immobiliari possedute da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, arti o professioni
- ▶ edifici unifamiliari o singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Ai fini dell'Ecobonus al 110% (non anche per il Sismabonus potenziato), vengono agevolate al massimo **2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona fisica** (ferme restando le detrazioni spettanti per le parti comuni degli edifici).

D.L. RILANCIO (19 MAGGIO 2020, N. 34)

Art. 119 – IL SUPERECOBONUS

INCENTIVI PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, SISMA BONUS, FOTOVOLTAICO E COLONNINE DI RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI



Detrazione del **110%** delle spese sostenute **dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021** in **5 rate annuali**



Spese suddivise in 3 macro voci – a), b) e c)

a) Opere **di isolamento termico** delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio (es.: Cappotto Termico) con **un'incidenza superiore al 25%** della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i **criteri ambientali minimi** di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017.

Attenzione: l'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 192/05, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al “rendimento energetico nell'edilizia”, fornisce una definizione di “edificio” tale per cui il **Superecobonus** si dovrebbe poter applicare sia ad un fabbricato composto da più unità immobiliari, sia a singoli appartamenti inseriti all'interno di condomini (in tal caso si interverrebbe coibentando internamente le superfici).

I massimali di spesa – Isolamento termico

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa:

- fino a **50.000 euro** per **edifici unifamiliari** o per le **unità immobiliari** situate **all'interno di edifici plurifamiliari** (cd. «**villette a schiera**»)
- fino a **40.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari **in edifici da 2 a 8 unità**
- fino a **30.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari **in edifici con più di 8 unità immobiliari**

D.L. RILANCIO (19 MAGGIO 2020, N. 34)

Art. 119 – IL SUPERECOBONUS

INCENTIVI PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, SISMA BONUS, FOTOVOLTAICO E COLONNINE DI RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI



Detrazione del **110%** delle spese sostenute **dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021** in **5 rate annuali**



Spese suddivise in 3 macro voci – a), b) e c)

b)

- Interventi **sulle parti comuni degli edifici** per la **sostituzione** degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con **impianti centralizzati**:
 - A condensazione (con efficienza almeno pari alla classe A),
 - A pompa di calore (inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo),
 - A microgenerazione.
- allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria².

Rientrano nella detrazione anche le spese sostenute per **smaltire e bonificare l'impianto** sostituito.

I massimali di spesa – Parti comuni

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa:

- ▶ **non superiore a 20.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli **edifici fino a 8 unità immobiliari**
- ▶ **non superiore a 15.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli **edifici composti da più di otto unità immobiliari**

D.L. RILANCIO (19 MAGGIO 2020, N. 34)

Art. 119 – IL SUPERECOBONUS

INCENTIVI PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, SISMA BONUS, FOTOVOLTAICO E COLONNINE DI RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI



Detrazione del **110%** delle spese sostenute **dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021** in **5 rate annuali**



c) Spese suddivise in 3 macro voci – a), b) e c)

- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a impianti a collettori solari;
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria;
- allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente nei comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate.

La detrazione si calcola su un ammontare complessivo delle **spese non superiore a 30.000 euro**.

Rientrano nella detrazione anche le spese sostenute per **smaltire e bonificare l'impianto** sostituito

D.L. RILANCIO (19 MAGGIO 2020, N. 34)

Art. 119 – IL SUPERECOBONUS

INCENTIVI PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, SISMA BONUS, FOTOVOLTAICO
E COLONNINE DI RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI

ATTENZIONE

PRINCIPIO GENERALE

Rimangono **invariati gli attuali incentivi** previsti per gli interventi sugli immobili quali quelli volti al recupero del patrimonio edilizio di cui:

- All'art. 16 bis del TUIR che consentono di beneficiare della detrazione IRPEF del 50%;
- Alle norme riguardanti la riqualificazione energetica (c.d. *ecobonus* – commi 344-349, art. 1 della legge 296/2006 e art. 14 del DL 63/2013) le quali – **ove non sia possibile fruire del superecobonus al 110%** – permettono di far beneficiare il soggetto Irpef/Ires nella misura del 50% - 65%

DL Rilancio – Sismabonus 1

SUPERSISMABONUS

PRINCIPIO GENERALE



Tutti gli interventi antisismici già previsti dal D.L. 63/2013 (art. 16, commi I-bis, I-quater, I-quinques e I-sexies) che il contribuente sosterrà **dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021** avranno l'incremento della detrazione **al 110%**

Per godere di tale beneficio



Non è necessario aver sostenuto almeno uno dei 3 nuovi interventi trainanti di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 119 DL 34/2020

DL Rilancio – Sismabonus 2

Quali interventi interessano il Supersismabonus

Interventi antisismici **in zone ad alta pericolosità (zone 1 e 2)** le cui procedure autorizzatorie sono state attivate **entro** il 31 dicembre 2016 (era già prevista la detrazione d'imposta nella misura **del 65%** fino ad un ammontare massimo di spesa non superiore ad € 96.000 per unità immobiliare).

Interventi antisismici **in zone ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3)** - cfr. ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 (pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003 - le cui procedure autorizzatorie sono state attivate **dopo** il 31 dicembre 2016 (era già prevista la detrazione d'imposta nella misura **del 70%** se dalla realizzazione degli interventi derivava una riduzione del rischio sismico che determinava il passaggio ad una classe di rischio inferiore ovvero **dell'80%** se dalla realizzazione degli interventi derivava una riduzione del rischio sismico che determinava il passaggio a due classi di rischio inferiore).

Acquisto di case antisismiche (di cui all'articolo 16, comma 1-septies del D.L. 63/2013).

In tutti i casi:

Massimo di spesa sempre 96.000 € in 5 rate di uguale importo

Il comma 4 dell'art. 119 innalza anche **la detrazione al 90%** per i premi pagati per **polizze stipulate contro i rischi di calamità** nel caso in cui il credito venga ceduto ad un'impresa assicurativa.

Gli Interventi Trainati - 1


Gli interventi di cui al *Superecobonus* estendono la detrazione del 110% anche:



- A tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del D.L. 63/2013 (esempio: la sostituzione di finestre o l'installazione di pannelli o schermature solari) a condizione che i lavori siano eseguiti congiuntamente a quelli indicati nel comma 1 (art. 119, comma 2);
- All'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (art. 119, comma 8).

Gli Interventi Trainati - 2

Gli interventi di cui al *Superecobonus* e quelli di cui al *Supersismabonus* estendono la detrazione del 110% anche:



- A. Impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a, b, c, d, del Dpr n. 412/1993
- B. Sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.

L'applicazione della maggiore aliquota è, comunque, subordinata alla:

- installazione degli impianti eseguita congiuntamente a uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché antisismici che danno diritto al Superbonus
- cessione in favore del GSE (con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo n. 387/2003), dell'energia non auto-consumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo (nell'ambito delle comunità energetiche). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, emanato ai sensi del comma 9 dell'articolo 42-bis, sono individuati i limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati.

I massimali di spesa – Interventi aggiuntivi

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese stesse non superiore a 48.000 euro, e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, per singola unità immobiliare.

ATTENZIONE Il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale a un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d), e) ed f) del Dpr n. 380/2001.

In caso di installazione, da parte delle **comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini**, di impianti fino a 200 kW, che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto legge n. 162/2019, il Superbonus si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW. Per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente i 20 kW spetta la detrazione ordinaria prevista dal Tuir, nel **limite massimo di spesa complessivo di 96.000 euro** riferito all'intero impianto.

Le condizioni per usufruire del beneficio

Il contribuente potrà beneficiare dell'incentivo se gli interventi:

- Hanno i requisiti tecnici minimi di efficientamento energetico (art. 14, comma 3 ter D.L. n. 63/13);
- Migliorano di almeno 2 classi energetiche l'immobile.

Qualora non sia possibile migliorare di almeno 2 classi energetiche sarà sufficiente conseguire la classe energetica più alta, da dimostrare con un certificato (A.P.E.) rilasciato da un tecnico abilitato)

L'attestazione



nella forma **della dichiarazione asseverata**,
dovrà certificare

sia la classe energetica **anteriore** sia quella **posteriore** all'intervento (comma 3, art. 119)

Gli interventi dovranno rispettare determinati limiti **fissati da un decreto ministeriale** senza il quale non sarà possibile progettare alcun intervento non essendo noti i valori che lo stesso definirà.

Le modalità di fruizione dei bonus - 1

3 IPOTESI

I[^] Ipotesi - Utilizzo direttamente in dichiarazione da parte del contribuente.

Il contribuente, per le spese sostenute nel 2020, ripartisce il costo detraibile in 5 anni, in quote costanti, anziché in 10, a partire dalla dichiarazione da presentarsi nel 2021.

Il recupero è superiore rispetto al costo sostenuto.

ESEMPIO: Nel 2020 il contribuente sostiene una spesa di € 100.000 per l'isolamento termico delle superfici opache (art. 119, comma 1, lett. a)
MAX deducibile : 60.000 €

IMPORTO DA RIPARTIRE: $60.000 \times 110\% = 66.000 \text{ €} : 5 = 13.200$

	Detrazione
Anno d'imposta 2020	13.200
Anno d'imposta 2021	13.200
Anno d'imposta 2022	13.200
Anno d'imposta 2023	13.200
Anno d'imposta 2024	13.200
Totale recupero	66.000
Maggior recupero	6.000

Le modalità di fruizione dei bonus - 2

3 IPOTESI

2^ Ipotesi – Ottenimento dello sconto in fattura pari al 100% del costo dei lavori. Il fornitore che ha concesso lo sconto recupererà le somme sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di cessione a terzi soggetti (banche o altri intermediari finanziari) (art. 121, c. 1, lett. a).

3^ Ipotesi - il credito corrispondente alla detrazione del 110% può essere ceduto a terzi (imprese esecutrici dei lavori, banche o altri intermediari finanziari) (art. 121, c. 1, lett. b).

Nel caso di cessione ad una società assicuratrice sarà necessario stipulare una polizza assicurativa a copertura di eventi calamitosi (elevazione della deducibilità al 90% - art. 119, c. 4)

Cessione del credito e sconto in fattura

SCONTO IN FATTURA

AL BENEFICIARIO

Spetta un contributo pari al massimo al corrispettivo che viene anticipato dal fornitore

AL FORNITORE

Recupera lo sconto tramite un credito di imposta pari alla detrazione (110%) indipendentemente dallo sconto applicato. Lo sconto può essere operato da più fornitori

SCONTO E CESSIONE

- Sono possibili ad **ogni SAL** in relazione alla singola fattura emessa
- **I SAL non possono essere più di due** per ogni intervento e ciascun SAL **deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento**
- Sono possibili le compensazioni anche per debiti iscritti a ruolo per imposte superiori a 1.500 euro

Adempimenti - 1

Per accedere all'opzione:

- ▶ Serve il **visto di conformità** rilasciato da specifici soggetti autorizzati
- ▶ Bisogna **comunicare dati dell'opzione in via telematica anche tramite chi rilascia il visto di conformità**

Le modalità attuative sono definite all'interno del Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate

- ▶ Per **l'Ecobonus 110%** serve l'**asseverazione** di tecnici abilitati che attesti **il rispetto dei requisiti** e la **congruità delle spese** (invio copia all'ENEA)
- ▶ Per **Sismabonus 110%** serve l'**asseverazione** già prevista che dovrà attestare anche la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati

Le modalità attuative sono stabilite con decreto del MiSe

Adempimenti - 2

ASSEVERAZIONE

E' rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione

Nelle more del DM da emanarsi ai sensi dell'art. 14, co.3ter, del DL 63/2013 (mai emanato)

La Congruità da attestarsi tramite Asseverazione

Fa riferimento ai prezziari regionali, delle provincie autonome, ai listini ufficiali o locali delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, o in assenza ai prezzi correnti di mercato del luogo in cui vengono effettuati gli interventi

Le modalità di fruizione dei bonus

Precisazioni



1. Il credito d'imposta nato a seguito di cessione deve essere usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione;
2. La quota del credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata nell'anno successivo e non può essere chiesta a rimborso;
3. Non si applicano i limiti di cui all'art. 34 della legge n. 388/2000 (compensazione oltre 700.000 €) e all'art. I, comma 53 della L. 244/2007 i crediti d'imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi;
4. In caso di opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura il contribuente dovrà farsi rilasciare il visto di conformità da un soggetto abilitato;
5. L'utilizzazione da parte del soggetto che ha acquisito il credito d'imposta dovrà essere preceduta dall'esercizio dell'opzione da parte del cedente, da effettuarsi in maniera telematica dopo la definizione delle modalità attuative che saranno disposte con provvedimento dell'A.d.E.

Cessione del credito e sconto in fattura

Il cd. Decreto Rilancio ha esteso la possibilità di optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a tutti i soggetti incluse le banche e gli intermediari con facoltà di successiva cessione.

Tale possibilità si applica alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021 relative agli interventi (potenziati e non) di:

- recupero del patrimonio edilizio residenziale (Bonus Edilizia), ed in particolare, quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni condominiali e sugli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità
- efficienza energetica che accedono all'Ecobonus
- messa in sicurezza sismica che accedono al Sismabonus (compreso il cd "Sismabonus acquisti")
- recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (cd Bonus facciate)
- installazione di impianti solari fotovoltaici
- installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Cessione del credito e sconto in fattura

AMPLIATO AMBITO SOGGETTIVO E OGGETTIVO

2020 - 2021



GLI INTERVENTI:

- da **Ecobonus**
- da **Sismabonus**
- da **Bonus facciate**
- da **Bonus Edilizia** (lavori edili)
- **Impianti fotovoltaici** e **colonnine per la ricarica** dei veicoli elettrici

ABITO SOGGETTIVO:

Il credito può essere ceduto anche alle banche e agli intermediari

Cessione del credito e sconto in fattura

Il credito ceduto può essere:

- ▶ Utilizzato in compensazione tramite F24 sulla base delle rate residue di detrazione non fruite
- ▶ Deve essere usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso

NON SI APPLICANO

- il limite massimo di 700 mila euro dei crediti di imposta e dei contributi compensabili (elevati dal DL Rilancio per il 2020 a un milione di euro - Cfr. art. 147 del DL Rilancio DL 34/2020)
- il divieto di compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, di ammontare superiore a 1.500 euro

Le modalità di fruizione dei bonus - 4

Le modalità di fruizione dei bonus

Si applicano

- Alla riqualificazione energetica (c.d. **Ecobonus** – commi 344-349, art. 1 della legge 296/2006 e art. 14 del DL 63/2013);
- Agli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica di edifici (c.d. **Sismabonus** - art. 16 del DL 63/2013);
- Agli interventi per il conseguimento di **risparmi energetici**, compresa l'installazione di impianti basati sull'impiego delle forze di rinnovabili di energia, tra le quali gli rientrano impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica (art. 16 bis, lett. h), TUIR);
- All'installazione di colonnine per la ricarica degli impianti elettrici (art. 16 ter , DL 63/13)

ma anche

- Alle ristrutturazioni edilizie ordinarie e straordinarie (art. 16 bis, lett. a) e b), TUIR);
- Al recupero o restauro delle facciate degli edifici esistenti (art. 1, comma 219, L. 160/19);



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Sede legale: Via Mario Pagano, 41 – 20145 Milano
Sede operativa: Via Parigi 11 – 00185 Roma

Tel: +39 06 4873034 Fax: +39 06 489127277
info@federesco.org – www.federesco.org