



•ALERT•

5 AGOSTO 2020

# Superbonus e cessione dei crediti (Artt. 119 e 121 Decreto Rilancio)

Gli artt. 119 e 121 del Decreto Rilancio hanno introdotto due agevolazioni nell'ambito delle misure previste a sostegno del lavoro e dell'economia; si tratta in particolare di:

- **Superbonus** (art. 119) – È prevista, a determinate condizioni, una detrazione dall'imposta lorda pari al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi effettuati su parti comuni di edifici, su unità funzionalmente indipendenti in complessi plurifamiliari nonché su singole unità immobiliari.
- **Cessione dei crediti** (art. 121) – In luogo della fruizione diretta della detrazione, è prevista la possibilità di optare per l'anticipazione del beneficio sotto forma di sconto effettuato dai fornitori dei beni e servizi (c.d. "sconto in fattura") oppure per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante.

## QUALI SONO GLI INTERVENTI AGEVOLATI?

La detrazione massima, pari al 110% delle spese sostenute, è prevista per le seguenti tipologie di interventi (c.d. "trainanti"):

- **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate dell'involucro degli edifici, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;
- **sostituzione degli impianti** di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria;
- **interventi antisismici** (c.d. "sismabonus").

La detrazione al 110% spetta anche in presenza dei seguenti interventi, ma solo se eseguiti congiuntamente ad almeno



uno degli interventi di cui sopra:

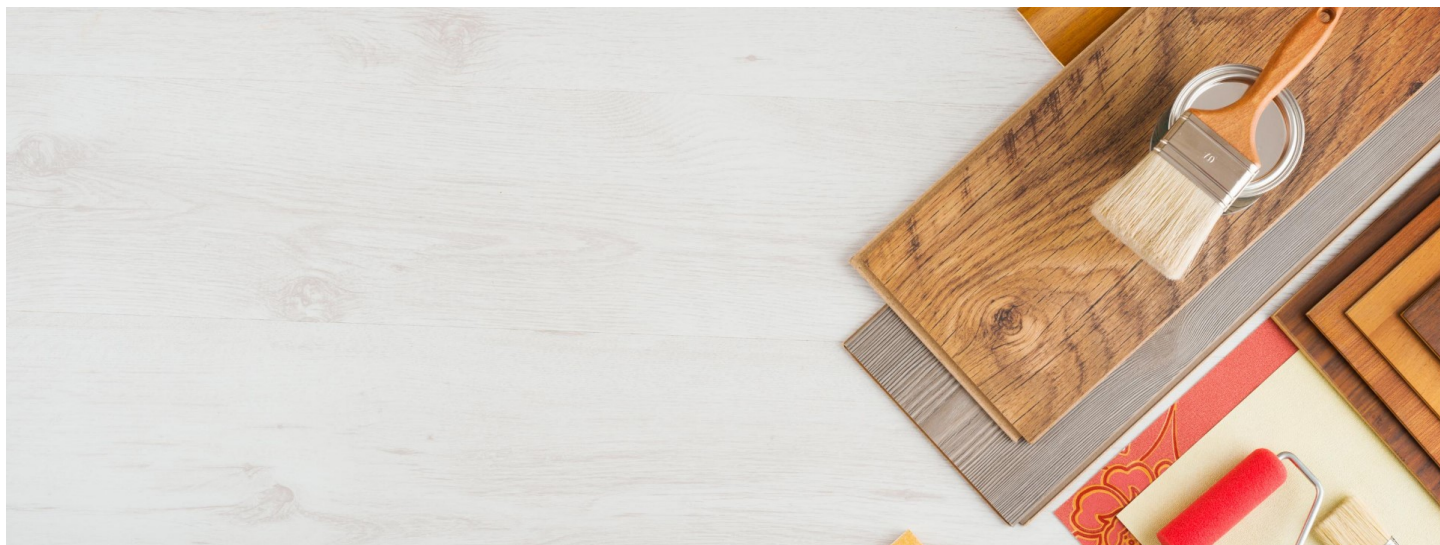
- **efficientamento energetico** rientranti nel c.d. "ecobonus";
- installazione di infrastrutture per la **ricarica dei veicoli elettrici**.

Inoltre, la medesima detrazione spetta in relazione ai seguenti interventi, ma solo se eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di cui sopra (non prevista in caso di interventi antisismici):

- **installazione di impianti solari** fotovoltaici connessi alla rete elettrica;
- installazione contestuale o successiva di **sistemi di accumulo** integrati negli impianti fotovoltaici agevolati.

È prevista la cumulabilità con le altre agevolazioni già previste dalla normativa per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al Superbonus, quali ad esempio gli interventi di **efficientamento energetico** rientranti nel c.d. "ecobonus" non effettuati congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti".

Se l'intervento realizzato ricade in diverse agevolazioni, per le medesime spese ci si potrà avvalere di una sola agevolazione. Al contrario se si realizzano interventi riconducibili a più agevolazioni si potrà fruire di ciascuna di esse, entro gli specifici limiti di spesa previsti e a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi.



### CHI PUÒ USUFRUIRE DEL SUPERBONUS?

Sono agevolati gli interventi effettuati da: (i) condomini; (ii) persone fisiche al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni; (iii) ONLUS; (iv) Istituti autonomi case popolari (IACP); (v) associazioni e società sportive dilettantistiche, entro certi limiti.

Ai titolari di reddito d'impresa o professionale i benefici spettano solo in caso di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni. Sono **esclusi** dal Superbonus gli interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9.

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un **titolo idoneo** al momento di **avvio dei lavori** o al momento di sostenimento delle spese, se antecedente (*i.e.* proprietario, nudo proprietario, usufruttuario, titolare di altro diritto reale di godimento, locatario ecc.).

### REQUISITI E MISURA DELLA DETRAZIONE

Ai fini dell'agevolazione gli interventi di isolamento termico e sostituzione di impianti di climatizzazione devono (i) rispettare i requisiti tecnici previsti dagli appositi decreti MiSE; (ii) assicurare nel complesso il miglioramento di almeno **due classi energetiche** dell'edificio o il raggiungimento della classe più elevata.

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110% delle spese sostenute, da ripartire in cinque quote annuali di pari importo. La quota annuale che non trova capienza nell'imposta lorda del soggetto beneficiario **non potrà essere utilizzata** in diminuzione dell'imposta di periodi **successivi**, né potrà essere chiesta a **rimborso**.

In caso di edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti il Superbonus è concesso relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su un **massimo di due unità immobiliari**. Tale limite non è previsto per gli interventi su parti comuni di edifici e per gli interventi antisismici.

### OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO

In base all'art. 121 del Decreto Rilancio, i soggetti che sostengono spese per determinati interventi (non solo quelli rientranti nel c.d. Superbonus) negli anni 2020-2021 possono optare, in luogo dell'utilizzo di diretto della detrazione, per:

- un contributo, sotto forma di **sconto sul corrispettivo** dovuto, di importo non superiore al corrispettivo stesso (**100%** delle spese per interventi agevolati) anticipato dal fornitore; quest'ultimo potrà fruire della detrazione o cedere a sua volta il credito;
- la **cessione di un credito d'imposta**, corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti inclusi intermediari finanziari e istituti di credito, con facoltà di successive cessioni.

L'opzione potrà essere effettuata per ciascuno stato di **avanzamento lavori**. Non si applicano i **limiti alla compensazione** dei crediti (limite di euro 700.000, elevato a 1M per il 2020, e limite di euro 250.000 di cui al quadro RU della dichiarazione dei redditi) così come non si applica il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a euro 1.500. Si può optare per la cessione/sconto in presenza dei **seguenti interventi**:

- recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, co. 1, lett. a) e b) TUIR;

- riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus;
- adozione di misure antisismiche rientranti nel c.d. "sismabonus";
- recupero o restauro della facciata degli edifici (Bonus facciate);
- installazione di impianti fotovoltaici/colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

## CONTROLLI E ADEMPIMENTI

L'Agenzia delle Entrate potrà procedere con **verifiche documentali** della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Se accertata la mancanza, anche parziale, dei requisiti l'Agenzia provvederà al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione.

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo **irregolare** o in **misura maggiore** rispetto al credito d'imposta ricevuto.

Ai fini dell'opzione per la cessione/sconto è necessario richiedere il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Infatti, è in ogni caso necessario richiedere:

- per gli interventi di **efficientamento energetico**, l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato che attesti che l'intervento è conforme ai requisiti tecnici richiesti e che le spese sostenute sono congrue rispetto agli interventi agevolati;
- per gli **interventi antisismici**, l'asseverazione da parte di professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione lavori e collaudo, dell'efficacia degli interventi e della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Sono **detraibili** anche le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità e delle attestazioni e asseverazioni.

### CONTATTI

**Clemente Tamburini**

[clemente.tamburini@lcalex.it](mailto:clemente.tamburini@lcalex.it)

