

[CASA FISCO IMMOBILIARE](#)

Spese ammesse, massimali, permessi, Iva, cessione credito: le risposte dei nostri esperti sul Superbonus

a cura di Mauro Salerno

La misura del Dl Rilancio ha acceso l'interesse di cittadini e imprese e piovono richieste di chiarimenti: qui tutti i dubbi che hanno ricevuto un parere

I cancelli si apriranno il primo luglio ma sono già migliaia i cittadini e le imprese che si sono messi in fila per agguantare al volo l'opportunità di ristrutturare il proprio immobile a costo zero, migliorandone anche le performance in termini di consumi energetici e/o di resistenza strutturale ai terremoti. Il Decreto Rilancio che ha fatto partire la corsa ha chiarito i contorni di base entro i quali si muoverà l'intera operazione. Per attagliarsi a tutte le centinaia di possibili casi pratici la cornice dovrà essere riempita di provvedimenti attuativi e guide dell'Agenzia delle Entrate.

A qualche dubbio interpretativo è però possibile tentare di dare risposta già da ora. Sulla base delle norme già in vigore o applicando per estensione ai nuovi incentivi le interpretazioni fornite per i vecchi.

In questa pagina offriamo la possibilità di consultare le principali domande arrivate al servizio Edilizia Risponde e che hanno trovato risposta da parte dei nostri esperti. Ci sono richieste di tutti i tipi. Dal calcolo dei tetti di spesa, al ruolo dei condomini, fino alla possibilità di usufruire del bonus per lavori già iniziati, passando per la definizione di prima casa e le modalità di cessione del credito a banche e imprese. Leggendo le risposte chiunque ne saprà di più sul bonus e magari troverà la risposta ai propri dubbi grazie al quesito formulato da qualcun altro. Tutti i pareri sono firmati dall'esperto Fabrizio Luches, tranne ove espressamente indicato.

Nella conversione della maxidetraazione in sconto in fattura, come viene regolata l'Iva? È detraibile? Se sì, concorre a formare il massimale?

Anche nelle more dell'emanazione del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottarsi entro il 18 giugno e con cui saranno definite le modalità attuative dell'articolo 121 d.l. 34/2020, che disciplina -per l'appunto- la trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto o in credito d'imposta cedibile, è possibile rilevare che il testo della disposizione indica lo sconto "sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto", senza precisare al netto delle imposte. L'esegesi letterale porta a ritenere ricompresa implicitamente anche l'Iva che il committente versa al professionista o all'impresa. A sostegno di tale tesi si ricorda che, ai sensi dell'articolo 10, comma 2, l. 58/2019, per gli interventi di

adozione di misure antisismiche era già stata prevista la possibilità di optare, invece che per la detrazione, per un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che aveva effettuato gli interventi, istituito poi abrogato dalla legge 160/2019 (legge di bilancio 2020) ed ora generalmente ripristinato dall'art. 121 d.l. 34/2020 in commento. In vigore della precedente normativa, l'Agenzia delle Entrate, con Provvedimento dd. 31 luglio 2019 prot. 660057/2019, aveva emanato le modalità attuative dell'esercizio del diritto di opzione ivi previsto, e per quanto attiene all'imponibile Iva, l'Agenzia ha ritenuto che l'importo dello sconto praticato doveva essere pari alla detrazione dall'imposta lorda spettante per gli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico (di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, nella misura e alle condizioni ivi indicate), senza ridurre l'imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e dovendo indicarsi espressamente nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati, quale sconto praticato in applicazione delle previsioni dell'articolo 10 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34. Infine si segnala che l'Agenzia ha più volte ribadito, in termini generali e a valere su tutti i bonus fiscali, che tra le spese ammissibili a detrazione rientrano a pieno titolo l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori.

Ho una villetta unifamiliare da ristrutturare attualmente non abitata. Alla fine dei lavori di ristrutturazione, diventerà la nostra abitazione principale. In questo caso abbiamo diritto alla detrazione prevista nei commi da 1 a 3 dell'art. 119 del decreto legge 34 del 19 maggio 2020?

La soluzione al quesito è ricavabile nei commi 9 e 10 dell'art. 119, del decreto citato, che, nell'individuare i beneficiari, indica sia i condomini che le persone fisiche (purché al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni), per l'esecuzione di interventi su singole unità immobiliari, con la sola precisazione del comma 10 che vieta l'applicabilità delle misure di cui ai commi da 1 a 3, agli edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale (quindi con la sola eccezione degli interventi antisismici, che sono invece ammessi anche sulle cd. "seconde case"): devono pertanto ritenersi ammissibili tutti gli interventi eseguiti dalle predette persone fisiche sulle singole unità immobiliari "unifamiliari" purché adibite (o da adibirsi a seguito degli interventi) ad abitazione principale.

In riferimento all'ecobonus al 110% si chiede se per poter accedere al credito di imposta è necessario che il condominio sia regolarmente costituito. Nel caso di edificio con meno di otto unità immobiliari per il quale non è obbligatorio costituire il condominio come ci si dovrebbe comportare? Grazie.

La soluzione alla problematica applicativa avanzata dovrà attendere l'emanazione del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottarsi entro il 18 giugno e con cui saranno definite le modalità attuative del maxi bonus di cui al D.l. 34/2020, non solo per quanto attiene agli interventi di cui all'articolo 119, ma anche per le specifiche disposizioni che facoltizzano la trasformazione delle detrazioni fiscali in

sconto sul corrispettivo dovuto oppure in credito d'imposta cedibile, di cui all'articolo 121. Nelle more del provvedimento attuativo dell'Agenzia, è possibile indicare i criteri assunti sulla scorta delle detrazioni previgenti, con particolare riferimento agli interventi di efficientamento energetico su edifici condominiali, per cui l'ammontare massimo di detrazione deve intendersi riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio, eccezion fatta per gli interventi di riqualificazione energetica globale, per i quali il tetto massimo di detrazione è unico per tutto il condominio e dovrà essere ripartito tra tutti i condomini; inoltre, per i medesimi interventi sulle parti comuni degli edifici, il limite massimo non sarà sulla detrazione massima, ma sulla spesa ammissibile e si determina moltiplicando rispettivamente il massimale previsto per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio. Entrando nel merito della particolare fattispecie di "condominio minimo", cioè l'edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini, l'Agenzia ha precisato -con la circolare n. 3/E del 2 marzo 2016- in tema di condomini privi di amministratore e di codice fiscale (non avendone l'obbligo), l'ammissibilità di beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni, purché il pagamento sia sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta) e, in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riportino (nei modelli di dichiarazione fiscale) le spese sostenute, indicando il codice fiscale del condomino (da intendersi persona fisica nel caso delle nuove misure di cui al d.l. 34/2020) che ha effettuato il bonifico. Sempre l'Agenzia ha precisato che, in sede di controllo, si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio, mentre se per la presentazione della dichiarazione dei redditi il contribuente si rivolge a un Caf o a un intermediario abilitato, sarà tenuto a esibire, oltre alla documentazione generalmente richiesta a comprova delle spese sostenute e della regolarità amministrativa delle opere seguite, anche un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali di tutti gli immobili facenti parte del condominio.

Buongiorno, circa il recente Dl 34, volevo chiedere un chiarimento circa la cumulabilità delle detrazioni. Ipotizzando di eseguire su un edificio unifamiliare (ovviamente prima casa) congiuntamente l'intervento di cappotto termico (60k), pompa di calore (30k), fotovoltaico da 20kWp (48k) e la sostituzione degli infissi (60k); qual'è il massimo detraibile?

Come correttamente indicato nel quesito, la maxi detrazione del 110% disciplinata dal d.l. 34/2020 prevede tetti di spesa per singola tipologia di intervento e precisamente: -in caso di isolamento termico dell'involucro dell'edificio (cd. cappotto), l'ammontare complessivo delle spese non potrà superare i 60 mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio; -per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria (sia se realizzati come impianti centralizzati sulle parti comuni degli edifici, sia come impianti autonomi di edifici unifamiliari), la spesa massima non potrà superare i 30 mila euro ad unità immobiliare, ivi comprese le spese relative allo smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito; -per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica è previsto un tetto di spesa massimo di 48.000 euro, con l'ulteriore limite di 2.400 euro

per ogni kW di potenza nominale (per le installazioni eseguite congiuntamente alla realizzazione del cappotto, sostituzione caldaia o interventi antisismici), ridotto a 1.600 euro per ogni kW nel caso di installazione eseguita nel corso di ordinari interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica e nuove costruzioni. In caso di contestuale esecuzione di altri interventi di efficientamento e di riqualificazione energetica il nuovo decreto prevede che si applichino gli stessi «limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsti dalla legislazione vigente»: in forza dell'art. 14 d.l. 63/2013 in materia di eco bonus, si precisa che non sono previsti «limiti di spesa» massimi, ma «detrazioni» massime (100.000 euro per la riqualificazione energetica dell'intero edificio; 60.000 euro per l'installazione di pannelli solari o per schermature solari), per cui vi è la necessità di eseguire appositi calcoli per trovare i nuovi limiti complessivi di spesa e di detrazione al 110%.

Nel caso di fabbricati in corso d'opera realizzati da una impresa di costruzione e non ultimati, un privato può acquistare il fabbricato come prima casa, ultimare i lavori e chiedere l'agevolazione fiscale al 110 % nel caso di miglioramenti energetici, compreso la realizzazione dei pannelli fotovoltaici inizialmente non previsti nel progetto con cui è stato realizzato il fabbricato unifamiliare?

In termini generali, non potendo entrare nel merito della situazione specifica (che oltretutto presuppone anche la valutazione dello stato di ultimazione dell'immobile al fine della verifica delle condizioni applicative generali dell'eco-bonus, in primis edificio esistente e dotato di un impianto termico funzionante, come definito al punto l-tricies, comma 1 dell'art.2 d.lgs. 192/05), si rileva che il dettato letterale dell'articolo 119 d.l. 34/2020 consente l'applicazione del maxi bonus per le spese relative agli interventi ivi contemplati, eseguiti su tutti gli immobili adibiti ad abitazione principale, senza ulteriore distinzione o condizione diretta a circoscrivere l'applicazione all'avvio degli interventi, ma indicando unicamente il periodo di tempo in cui sarà possibile applicare la maxi aliquota, cioè alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo. Per quanto attiene specificamente gli impianti fotovoltaici, i commi 5 e 6 dell'art. 119 cit. prevedono la maggior aliquota del 110% per le spese di installazione degli impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e la contestuale (o successiva) installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti fotovoltaici agevolati, fino all'ammontare complessivo di spesa pari a 48.000 euro, purchè vi sia la cessione -in favore del GSE- dell'energia non auto-consumata in sito. La misura comunque non è cumulabile (per il medesimo impianto) con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'articolo 11, comma 4, d.lgs. 28/2011 e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-bis d.l. 91/2014.

Buongiorno, vorrei sapere se l'efficientamento energetico (Vmc, radiante, fotovoltaico con accumulo etc.) apportabile su un immobile già in classe A4 (Nzeb) consenta l'accesso al Superbonus 110%. Grazie

Il decreto Rilancio prevede che possono godere del superbonus 110% gli interventi cd. "trainanti" in materia di efficientamento energetico e precisamente:

- l'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (il cd. "cappotto termico" dell'edificio);
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione (con efficienza pari almeno alla classe A), 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 microgenerazione. Il maxi bonus si applicherà anche alle spese sostenute per gli altri interventi già previsti nelle misure eco-bonus vigenti (cioè sostituzione dei serramenti e infissi, schermature solari, pannelli solari e sistemi di accumulo, ecc. cfr. art. 14 d.l. 63/2013) a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti" (in soldoni assieme alla realizzazione del cappotto o alla sostituzione della caldaia). Requisito indispensabile è che l'edificio, a seguito degli interventi, dimostri il miglioramento di almeno due classi energetiche o, nel caso di impossibilità, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (l'APE di cui all'art. 6 d.lgs. 192/2005) rilasciata da un tecnico abilitato "nella forma di dichiarazione asseverata", sia anteriormente che successivamente all'esecuzione degli interventi agevolati.

Ho un appartamento in un condominio con impianto di riscaldamento centralizzato a metano. Se mi stacco dall'impianto centralizzato e installo nel mio appartamento una caldaia (a condensazione o pompa di calore) con impianto di riscaldamento a pavimento e, possibilmente, caldaia alimentata con fotovoltaico o solare (ho un terrazzo di 180 metri quadrati), ho diritto al superbonus del 110% previsto dal DL Rilancio?

La risposta è affermativa, ma a condizione che si tratti di un'abitazione principale. La detrazione del 110%, con il pagamento mediante sconto in fattura o cessione del credito, si applica anche per il rifacimento dell'impianto di riscaldamento (articoli 119–121 del DL Rilancio, n. 34/2020) e si applica, dal 1° luglio 2020, anche per gli interventi sugli edifici unifamiliari o le singole unità, solo se destinati ad "abitazione principale". In particolare, tra gli interventi agevolati rientra anche 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, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione. La detrazione è calcolata su un tetto massimo di spesa fino a 30.000 euro. Prima dell'inizio dell'intervento, il distacco dev'essere già avvenuto e l'intervento non dev'essere collegato al distacco. Ai fini delle agevolazioni, infatti, vale quanto precisato nel passato per le norme sull'ecobonus al 50–65%, per cui non era agevolato il passaggio dal riscaldamento centralizzato all'autonomo (ma questo per gli interventi condominiali). Viceversa, per gli interventi

sulle singole unità immobiliari, si ritiene che l'agevolazione del 110% possa applicarsi. (Marco Zandonà)

Tutti i possessori di abitazioni principali, compresi quelli che hanno acquistato la casa dopo l'entrata in vigore del decreto rilancio hanno diritto al superbonus?

Il momento di acquisto dell'abitazione non influisce sulla possibilità di ottenere l'agevolazione fiscale. Quello che importa sono il tipo di interventi eseguiti e il pagamento dei lavori secondo il principio di cassa nell'arco di tempo (1° luglio - 31 dicembre 2021) ammesso dal decreto.

Cosa significa esattamente "adibiti a prima casa"? La mia prima casa di proprietà, abitata dal figlio solamente rientra nei requisiti?

In termini generali si segnala che in tutti i casi in cui la disciplina del beneficio fiscale di riferimento circoscriva l'applicazione agli immobili destinati (o da destinarsi) a prima casa, la detrazione potrà essere applicata esclusivamente per gli interventi eseguiti sull'abitazione principale, cioè l'immobile in cui il contribuente ha la propria residenza, anche a prescindere dal diritto di proprietà sul medesimo. L'Agenzia delle entrate ha infatti chiarito che hanno diritto alla detrazione, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture, anche i familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado, il componente dell'unione civile, il convivente more uxorio e il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge). Nel caso prospettato non sembra sussistano i requisiti per accedere a benefici fiscali circoscritti all'abitazione principale in capo al proprietario dell'immobile (essendo gli stessi individuabili solo in favore del figlio che dovrebbe sostenerne le spese e risultare intestatario delle fatture, con le preliminari valutazioni di capienza fiscale, ad esempio per l'applicazione del maxi bonus 110% per gli interventi di efficientamento energetico di cui ai commi da 1 a 3 dell'art. 119 d.l. 34/2020 su edifici unifamiliari), ma sarà sempre possibile fruire delle agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica riconosciuti per ogni unità immobiliare residenziale (di qualsiasi categoria catastale, anche rurale, e sue pertinenze) sul quale sono effettuati gli interventi. A titolo esemplificativo, le detrazioni di cui all'art. 16 bis Tuir (50% con limite massimo di spesa di 96.000 euro a immobile fino al 31 dicembre 2020) si applicano per ogni singolo immobile e il contribuente avente titolo può detrarre le spese sostenute per gli interventi di recupero eseguiti anche su diversi immobili posseduti o detenuti, compilando più righe nel quadro relativo della dichiarazione dei redditi relativamente alle spese sostenute nello stesso anno, proprio se le stesse sono riferibili a unità immobiliari diverse e/o a parti comuni di edifici residenziali.

Se si volesse ristrutturare casa e nel contempo aggiungere alla stessa una stanza (in ampliamento), il nuovo bonus del 110% si potrebbe applicare alla sola parte dell'immobile esistente (soggetta a ristrutturazione)? Il legislatore richiede l'Ape (attestato di prestazione energetica) ex-ante ed

ex-post. Tuttavia, quando si richiederà al tecnico la certificazione ape ex-post, quest'ultima comprenderà anche l'ampliamento creando, forse, una disomogeneità.

Alla luce del nuovo bonus del 110%, previsto agli articoli 128 e 128-ter del Dl Rilancio (n. 34/2020), si applicano le regole stabilite in presenza di ristrutturazione e ampliamento stabilite per i bonus eco e sismabonus e bonus ristrutturazioni. In particolare, con la risoluzione 4/E del 4 gennaio 2011 l'agenzia delle Entrate si è espressa a proposito dell'applicabilità delle detrazioni del 36%-50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, di Bilancio per il 2020; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it), in presenza di lavori di ristrutturazione e ampliamento, con o senza demolizione dell'edificio originario. Nell'ipotesi di ristrutturazione senza demolizione, con ampliamento, le detrazioni spettano solo sulla parte delle spese inerenti alla ristrutturazione e non anche per l'ampliamento, che dev'essere considerato come parziale nuova costruzione e le cui spese non rientrano fra quelle detraibili. Il tecnico che redige l'Ape (attestato di prestazione energetica), nel caso di specie, dovrà tenere conto del miglioramento energetico rispetto alla situazione pre intervento. In particolare, ai fini dell'accesso alla detrazione del 110% i lavori devono rispettare i requisiti minimi previsti per legge e devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche, oppure, se ciò non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare proprio mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape) ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma di dichiarazione asseverata. (Marco Zandonà)

È possibile usufruire del Superbonus del 110% entrando con l'intervento trainante del miglioramento sismico estendendo il beneficio anche ad interventi di efficientamento energetico (come sostituzione degli infissi o degli impianti) per i quali però non si ottiene un doppio salto di classe energetica?

Dal tenore dell'articolo 119 d.l. 34/2020 e nelle more del Provvedimento dell'Agenzia delle entrate con cui saranno dettate le modalità attuative, si evince che non tutti gli interventi potranno fruire del maxi bonus, il comma 1 dell'art. 119 cit. infatti prevede interventi cd. "trainanti" in materia di efficientamento energetico (l'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (il cd. "cappotto termico" dell'edificio) e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione (con efficienza pari almeno alla classe A), 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 microgenerazione. Solo in caso di esecuzione contestuale di tali interventi, il maxi bonus si applicherà anche alle spese sostenute per gli altri interventi già previsti nelle misure eco-bonus vigenti (cioè sostituzione dei serramenti e infissi, schermature solari, pannelli solari e sistemi di accumulo, ecc. cfr. art. 14 d.l. 63/2013). In ogni caso gli interventi di efficientamento energetico complessivamente realizzati –

a valere del nuovo maxi bonus (cfr. comma 3, art. 119)- dovranno assicurare nel loro complesso il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica. Il cd. sisma bonus al 110% viene invece disciplinato dal comma 4 dell'art. 119 d.l. 34/2020 in via autonoma (cioè senza connessione) con gli interventi di efficientamento di cui ai commi 1, 2 e 3, ma senza prevedere nuove condizioni abilitanti rispetto alle precedenti misure di sisma bonus contenute nei commi 1-bis e ss. dell'art. 16 d.l. 63/2013, purchè le opere siano realizzate su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, facendo riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003. Le misure restano escluse per gli interventi eseguiti su edifici ubicati in zona sismica 4 (cioè a pericolosità molto bassa). Pertanto nel caso prospettato, solo gli interventi antisismici potranno beneficiare del maxi bonus, mentre per gli altri interventi di efficientamento descritti (se non eseguiti contestualmente ad almeno uno degli interventi trainanti indicati) troveranno applicazione le minori aliquote previgenti.

È corretta l'interpretazione che vede ammessi al sisma bonus del 110% anche gli interventi locali, tali da non consentire nessun salto di classe, di cui all'art. 1-bis del D.L. n. 63/2013, sino ad oggi ammessi alla detrazione del 50% recuperabile in 5 anni ?

Il comma 4 dell'art. 119 d.l. 34/2020 in tema di sisma-bonus, rinvia a tutti gli interventi previsti dai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 d.l. 63/2013, con la conseguenza che devono ritenersi ammessi al maxi bonus tutti gli interventi di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettera i), Dpr 917/1986: disposizione a cui rinvia l'art. 16, comma 1-bis, d.l. 63/2013 (come correttamente indicato nel quesito) e che ricomprende tutti gli interventi di adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica di parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione, senza distinzione tra riparazioni e interventi locali (a minore rilevanza) o tra interventi di adeguamento o miglioramento sismico. Si rileva, inoltre, che il d.l. 34/2020, nell'innalzare l'aliquota al 110%, non prevede nuove condizioni abilitanti, purchè le opere siano realizzate su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, facendo riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, mentre le misure restano escluse per gli interventi eseguiti su edifici ubicati in zona sismica 4 (cioè a pericolosità molto bassa).

Un costruttore sta per iniziare un cantiere in zona sismica 2 dove procederà ad abbattere un edificio , lo migliorerà sismicamente oltre le 2 classi , amplierà la volumetria e lo dividerà in più unità immobiliari . La mia domanda è : il beneficio fiscale rimarrà all' 85 % di 96.000 euro verrà innalzato al 110 % con il nuovo Dl Rilancio?

Per quanto attiene agli interventi diretti all'esecuzione delle opere per la messa in sicurezza statica degli edifici, già previste dalle agevolazioni di cui al comma 1, lett. i),

art. 16-bis Tuir e incrementate dai commi 1-bis e seguenti dell'art. 16 d.l. 63/2013, il comma 4 dell'art. 119 d.l. 34/2020 prevede l'ulteriore innalzamento dell'aliquota al 110%, senza imporre nuove condizioni abilitanti, purchè le opere siano realizzate su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, facendo riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003. Le misure restano escluse per gli interventi eseguiti su edifici ubicati in zona sismica 4 (cioè a pericolosità molto bassa). Le disposizioni del comma 4, art. 119 d.l. 34/2020 operano un rinvio a tutti gli interventi previsti dai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 d.l. 63/2013, con la conseguenza che saranno ammessi al maxi bonus tutti gli interventi di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettera i), DPR 917/1986, nonché il bonus per l'acquisto di case antisismiche, introdotto dal d.l. 50/2017 e disciplinato dall'art. 16, comma 1-septies d.l. 63/2013, anch'esso espressamente richiamato dal comma 4, art. 119 cit. e pertanto oggetto dell'incremento dell'aliquota al 110%. La detrazione sarà ripartita in 5 rate annuali di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non potrà superare il limite di 96.000 euro per unità immobiliare. L'Agenzia delle Entrate, in sede di chiarimenti delle precedenti modifiche introdotte con d.l. 34/2019, ha già precisato che, in tali casi, la ricostruzione dell'edificio può determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione, mentre gli interventi devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Avendo iniziato i lavori di un immobile di proprietà, e non avendoli ancora conclusi, posso chiedere il superbonus per l'installazione della caldaia a condensazione e l'oscuramento di finestre non dotate di avvolgibili (con lo sconto in fattura all'impresa)? Faccio presente che ho già esaurito il mio credito Irpef per detrazioni sullo stesso immobile.

La risposta è affermativa, ma per il 2020 il limite massimo di detrazione non può superare i 30.000 euro. A norma degli articoli 128 e 128-ter del Dl 34/2020 (decreto Rilancio), il nuovo superbonus al 110% si applica anche per gli interventi in corso al 1° luglio 2020. I bonus potenziati al 110% si applicano pure per interventi sugli edifici unifamiliari, solo se destinati ad "abitazione principale", 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, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di microgenerazione. La detrazione è calcolata su un tetto massimo di spesa fino a 30.000 euro, ed è possibile optare per il pagamento con lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti minimi previsti per legge e devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche e, ove questo non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape) ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma di dichiarazione asseverata. Fruiscono,

poi, della detrazione in cinque anni del 110% della spesa sostenuta anche gli ulteriori interventi di risparmio energetico (per esempio, acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi o di schermature solari, come nel caso di specie, a condizione che questi siano eseguiti congiuntamente, tra l'altro, a interventi di sostituzione dell'impianto di riscaldamento). Nel caso descritto dal quesito, tuttavia, essendo l'intervento già in corso e avendo il lettore già esaurito l'intero plafond utilizzabile con la normativa ante Dl Rilancio, si ritiene che la detrazione competa per i soli pagamenti (emissione fatture) effettuati dopo il 1° luglio, ma che il plafond rilevante per interventi effettuati nel 2020 sia unico, vale a dire che non debba superare i 30.000 euro. Se questa soglia sarà superata solo dal 2021, a fronte di un intervento abilitato da un nuovo provvedimento urbanistico, competerà il bonus in maniera autonoma. (*Marco Zandonà*)

Ad agosto 2019 ho comprato una casa. a settembre ho aperto una pratica Scia e ho iniziato i lavori di ristrutturazione che avevo previsto per il 2019. tra questi: sostituzione vecchia caldaia con nuova a condensazione, installazione di pompa di calore 300 l per sanitaria, installazione fotovoltaico, vari lavori interni in muratura, sostituzione parte infissi....Ho regolarmente pagato le fatture e sto richiedendo quest'anno le detrazioni spettanti al 50% e 65%. Il quesito è il seguente: volevo completare la sostituzione degli infissi, mettere la batteria d'accumulo per il fotovoltaico e dipingere esternamente la casa. gli interventi se fatti da luglio 2020 potranno beneficiare del bonus 110% ? Vi ringrazio

Anche nelle more dell'emanazione del Provvedimento dell'Agenzia delle entrate che detterà le modalità attuative delle nuove misure introdotte con il d.l. 34/2020, è possibile rilevare che le disposizioni relative alla maxi detrazione del 110% non prevedono applicazioni retroattive con riferimento alle spese già sostenute e per cui sono state applicate precedenti norme di beneficio fiscale (ancorché con aliquote minori) e per cui il recupero fiscale è già in corso. Le misure di cui al Dl 34/2020 si applicano, per espressa disposizione, alle spese ammissibili sostenute dal 1° luglio 2020 e fino a tutto il 2021, ma unicamente in favore degli interventi ivi previsti (nonché per gli altri interventi agevolati dall'eco-bonus ex art. 14 d.l. 63/2013, cioè sostituzione dei serramenti e infissi, schermature solari, pannelli solari e sistemi di accumulo, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti" di realizzazione del cappotto o di sostituzione della caldaia di cui al comma 1, dell'art. 119 d.l. 34/2020). Nel caso di interventi già avviati e individuati nell'art. 119 cit., le relative spese sostenute dopo il 1° luglio 2020 potranno beneficiare della maggior aliquota in applicazione del criterio di cassa, secondo cui l'importo della detrazione spettante è sempre calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta di riferimento: in estrema sintesi, al pari delle altre detrazioni fiscali, vale la data di effettivo pagamento dell'importo al fine della determinazione dell'aliquota di detrazione applicabile.

Buongiorno, nel caso di condominio composto da villette a schiera con impianti termoautonomi, è possibile accedere all'incentivo per singola unità immobiliare, considerando di isolare almeno il 25% della superficie

disperdente della singola unità? Grazie

La soluzione al quesito è ricavabile nei commi 9 e 10 dell'art. 119, d.l. cit., che, nell'individuare i beneficiari delle nuove misure, indica sia i condomini che le persone fisiche (purchè al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni), per l'esecuzione di interventi su singole unità immobiliari, con la sola precisazione del comma 10 che vieta l'applicabilità delle misure di cui ai commi da 1 a 3, agli edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale (quindi con la sola eccezione degli interventi antisismici, che sono invece ammessi anche sulle cd. "seconde case"). Devono pertanto ritenersi ammissibili tutti gli interventi previsti dall'art. 119 cit. (in particolare il comma 1, lett. a) per la fattispecie prospettata), eseguiti dalle predette persone fisiche sulle singole unità immobiliari (a prescindere dalla tipologia dell'edificio, sia esso plurifamiliare, a schiera o unifamiliare) purché adibite (o da adibirsi a seguito degli interventi) ad abitazione principale.

Villa con due unità abitative, due proprietari, condominio regolarmente costituito, è possibile intervenire su singolo appartamento come persona fisica e non come condominio, considerando che la coibentazione avrebbe una incidenza superiore al 25% della superficie lorda disperdente e quindi usufruire del super bonus 110%?

Come correttamente indicato nel quesito, la lett. a) del comma 1 dell'art. 119 d.l. 34/2020 prevede la maxi detrazione per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (il cd. "cappotto termico" dell'edificio). Unico requisito indispensabile è che l'edificio, a seguito degli interventi, dimostri il miglioramento di almeno due classi energetiche o, nel caso di impossibilità, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (l'Ape di cui all'art. 6 d.lgs. 192/2005) rilasciata da un tecnico abilitato "nella forma di dichiarazione asseverata", sia anteriormente che successivamente all'esecuzione degli interventi agevolati. Per quanto attiene alle tipologie immobiliari ed ai soggetti beneficiari, è possibile precisare che i commi 9 e 10 dell'art. 119, d.l. cit., individuano tra i beneficiari delle nuove misure, sia i condomini che le persone fisiche (purchè al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni), per l'esecuzione di interventi su singole unità immobiliari, con la sola precisazione del comma 10 che vieta l'applicabilità delle misure di cui ai commi da 1 a 3, agli edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale (quindi con la sola eccezione degli interventi antisismici, che sono invece ammessi anche sulle cd. "seconde case"). Devono pertanto ritenersi ammissibili tutti gli interventi previsti dall'art. 119 cit., eseguiti dalle predette persone fisiche sulle singole unità immobiliari (a prescindere dalla tipologia dell'edificio, sia esso plurifamiliare, a schiera, bifamiliare o unifamiliare) purché adibite (o da adibirsi a seguito degli interventi) ad abitazione principale.

Il credito d'imposta che si può cedere all'impresa è pari al massimo importo che il committente può detrarre nei 5 anni in base alla propria

capienza? Non viene calcolato in base alla capienza dell'impresa che si accolla il credito, giusto?

Il credito deriva dall'esercizio dell'opzione in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante al committente cedente, quindi calcolato in percentuale alla detrazione e non alla capienza fiscale del contribuente (per cui quest'ultimo dovrà richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, da rilasciarsi dai centri di assistenza fiscale o da professionisti iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro o equiparati), ma una volta ceduto, il credito seguirà la situazione fiscale del cessionario.

Vorrei un approfondimento sull'applicabilità dell'ecobonus 110% alla sostituzione degli infissi. Supponiamo che un condominio effettui uno o entrambi gli interventi cd. "trainanti" previsti dal d.l. 34/2020, raggiungendo un miglioramento delle due classi energetiche richiesto. Solo alcuni condomini vogliono effettuare la sostituzione degli infissi. Dubbi: i condomini che cambiano gli infissi hanno diritto all'ecobonus al 110% anche su questo intervento? Se sì, hanno diritto al 110% anche i condomini per i quali l'unità abitativa non è abitazione principale? La fatturazione degli infissi va fatta al condominio o ai singoli condomini? Grazie

La questione applicativa prospettata, con riferimento alle nuove misure incentivanti del d.l. 34/2020, dovrà essere chiarita dall'Agenzia delle entrate nel provvedimento che fisserà le modalità attuative, da emanarsi entro il 18 giugno. Infatti, nonostante la disposizione contenuta nel comma 2 dell'articolo 119 d.l. 34/2020, sia chiara nell'affermare l'applicazione del maxi bonus anche alle spese sostenute dopo il 1° luglio 2020 per gli altri interventi già previsti nelle misure eco-bonus vigenti di cui all'art. 14 d.l. 63/2013 (cioè sostituzione dei serramenti e infissi, schermature solari, pannelli solari e sistemi di accumulo, ecc.) a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti" (cioè assieme alla realizzazione del cappotto o alla sostituzione della caldaia), il combinato disposto delle altre disposizioni non consente pari certezze interpretative, proprio con riferimento ai casi di interventi misti eseguiti sia sulle parti comuni che sulle singole unità abitative da parte dei singoli condomini. In primis perché alcuni gli interventi cd. trainanti di cui al comma 1 dell'art. 119 cit. contemplano specificamente opere da eseguirsi unicamente sulle parti comuni degli edifici (cfr. per l'involucro la lett. a) e per gli impianti centralizzati la lett. b), mentre solamente la sostituzione degli impianti di climatizzazione e acqua calda sanitaria risulta ammessa anche sulle singole unità immobiliari dalla lett. c), ma con la limitazione agli "edifici unifamiliari", senza equiparazione delle singole unità immobiliari che compongono il condominio. Diversamente, basandosi unicamente sul dettato di cui al comma 9 dell'art. 119 cit., in materia di beneficiari, la risposta potrebbe essere positiva, dato che sono individuati genericamente sia i condomini che le persone fisiche (purchè al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni), per interventi su singole unità immobiliari (con la sola precisazione del comma 10 che vieta l'applicabilità delle misure, ad eccezione del sisma-bonus, agli edifici unifamiliari

diversi da quello adibito ad abitazione principale, ammettendo così tutti gli interventi sulle singole unità immobiliari in condominio).

Sul Dl Rilancio non e' ancor ben chiaro come debbano essere considerate le importanti spese (onorari) di progettazione (architettonica urbanistica strutturale e paesaggistica) e le preliminari prove, indagini ai fini dell'ottenimento dei titoli per l'esecutività delle opere. regola e logica (controllore-controllato) vorrebbero che qst fossero a carico della committenza (per poi eventualmente "cederle" ad impresa esecutrice). Identico discorso per direzione dei lavori sicurezza collaudo e certificazioni asseveranti. Per le banche da una attenta lettura mi sembra che queste intervengano in aiuto ai committenti solo dopo l'esecuzione delle opere e la loro regolare ultimazione.

Sulla base degli indirizzi applicativi generali emanati per tutte le misure di incentivazione per il recupero edilizio e l'efficientamento energetico risulta possibile ritenere ricomprese nel maxi bonus tutte le spese cd. "preliminari" dirette alla presentazione della documentazione richiesta per il titolo abilitativo edilizio (ove necessario) o comunque finalizzate all'attività preparatoria di indagine tecnica e progettazione degli interventi. In ogni caso tali spese dovranno essere pagate dopo il 1 luglio 2020 per fruire della nuova detrazione (secondo il criterio di cassa). Per avere il 110% sull'ecobonus bisogna migliorare di due classi la pagella energetica dell'edificio (o comunque il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica), pertanto, per entrare nella fase operativa ci sono due strade: la prima è rivolgersi a una Esco (società di servizi energetici) o una utility (società che fornisce energia) che esegue una diagnosi energetica dell'edificio e propone un pacchetto di lavori, facendosi carico di "acquistare" il credito d'imposta (o trovare chi lo acquista); la seconda strada è farsi fare una diagnosi e un capitolato da uno o più consulenti indipendenti e poi raccogliere preventivi, alla ricerca dell'offerta migliore.

Non ho ben capito se la cessione del credito alla ditta esecutrice dei lavori oppure direttamente ad una banca è sempre possibile oppure è a discrezione del beneficiario. Questo cambia notevolmente le carte in tavola poiché in caso di incapienza di imposta cedere il credito diventa l'unico modo per recuperare il bonus.

L'articolo 121 del d.l. 34/2020 prevede la possibilità per il contribuente di trasformare l'importo a lui spettante in detrazione in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari (comma 1, lett. b). Ovviamente tale cessione non può essere imposta, ma deriva da un accordo privatistico tra cedente e cessionario. Al pari dello sconto in fattura (comma 1, lett. a), l'istituto si applica non solo in favore degli interventi individuati nel d.l. 34/2020 ma anche in favore del bonus ristrutturazioni ex art. 16-bis Tuir e dell'ecobonus e sisma-bonus ex d.l. 63/2013, nonché per gli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (il cd. bonus facciate) di cui alla l. 160/2019. Tale credito può essere utilizzato anche in compensazione ai sensi dell'art. 17 d.lgs. 241/1997, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è

usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione (5 o 10 anni a seconda della misura). Anche questo istituto richiede un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate per definire le modalità attuative, comprese quelle relative all'esercizio dell'opzione da effettuarsi in via telematica. In ogni caso il contribuente dovrà richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, da rilasciarsi dai centri di assistenza fiscale o da professionisti iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro o equiparati.

In riferimento alle recenti agevolazioni introdotte dal decreto rilancio vorrei sapere quale caratteristiche o certificazioni particolari debba avere la figura tecnica che segue i lavori (no sismabonus) , è sufficiente un geometra o è necessario un ingegnere specializzato in particolari settori?

Il cd. decreto rilancio non prevede particolari qualifiche professionali in capo ai tecnici incaricati della progettazione o direzione dei lavori, rispetto alle norme generali in materia di abilitazione professionale. Per quanto attiene gli interventi di efficientamento energetico, il comma 3 dell'art. 119 d.l. 34/2020 prevede, al pari delle precedenti disposizioni incentivanti in materia, il miglioramento della prestazione energetica dell'immobile a seguito dell'intervento, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate e dall'Enea per le precedenti misure di eco-bonus, le asseverazioni e l'attestato di prestazione energetica possono essere redatti da un qualsiasi tecnico abilitato alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente e iscritto allo specifico Ordine o Collegio professionale. Con il DPR 16 aprile 2013 n. 75 sono stati definiti i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti (o degli Enti/Organismi operanti nel settore) a cui affidare la certificazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c), del d.lgs. 192/2005. Ai sensi dell'art. 2, comma 3, del DPR 75/2013 cit. Il tecnico abilitato deve essere in possesso di uno dei titoli specificamente individuati (laurea o diploma di istruzione tecnica), iscritto ai relativi ordini e collegi professionali (ove esistenti), e abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle specifiche competenze a esso attribuite dalla legislazione vigente. Sempre il regolamento citato dispone che, ove il tecnico non sia competente in tutti i campi sopra citati o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza, egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza per l'intervento specifico. Oltre ai titoli di formazione e abilitazione professionale, il DPR 75/2013 prevede il possesso di un attestato di frequenza, con superamento dell'esame finale, relativo a specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici, svolti in base ai contenuti minimi definiti nell'Allegato 1 del DPR cit., da università, da organismi ed enti di ricerca, e da consigli, ordini e collegi professionali, istituti tecnici superiori dell'area efficienza energetica, autorizzati a livello ministeriale (a livello

nazionale); mentre a livello regionale, i medesimi corsi sono svolti direttamente da Regioni e Province autonome, e da altri soggetti di ambito regionale con competenza in materia di certificazione energetica autorizzati a livello locale.

Vorrei capire se lavori di cappotto termico/recupero efficienza termica previsti iniziare fine maggio/inizio giugno 2020 e coperti da ecobonus al 90% possono avvalersi di/rientrare nel Dl Rilancio super bonus 110%.

L'ultima legge di bilancio (n. 160/2019), ha introdotto il cd. "bonus facciate" in favore delle spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B (cioè di centro storico o residenziale) con una detrazione dall'imposta lorda pari al 90%. Tale normativa prevede comunque che se i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al dm 26 giugno 2015, nonché i requisiti di trasmittanza cui alla tabella 2 dell'allegato B al dm 11 marzo 2008. Il bonus facciate di cui alla l. 160/2019 resta invariato, ma il d.l. 34/2020 prevede anche per tali spese l'applicazione generale dell'istituto della trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto o in credito d'imposta cedibile ai sensi dell'art. 121 d.l. cit. Si precisa infine che, in caso di esecuzione del cappotto termico incentivato al 110% (art. 119, comma 1, lett. a) d.l. 34/2020), cioè intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio, anche la tinteggiatura prevista in sede di tale intervento godrà del maxi bonus.

Per la ristrutturazione massiva della mia prima casa posso usufruire del bonus edile del 50% su €.96.000 fino a che data? Per il bonus energetico rientra anche il rifacimento totale del tetto? C'è un massimale di spesa sui lavori eseguiti, sulla quale si applica il 110 % ? Ringrazio anticipatamente.

Il Dl 34/2020 non incide sulle fattispecie o sulle scadenze delle detrazioni vigenti in materia di recupero edilizio, disciplinate dall'art. 16-bis del dpr 917/86, per cui è possibile usufruire di una detrazione del 50%, con limite massimo di spesa di 96.000 euro, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2020 (dal 2021 dovrebbe tornare al 36% salvo proroghe). La novità risiede nell'estensione -anche per tali interventi- degli istituti dello sconto in fattura o della cessione del credito, disciplinati dall'art. 121 d.l. 34/2020, per le relative spese sostenute negli anni 2020 e 2021. Per quanto attiene all'eco bonus disciplinato dall'articolo 14 del d.l. 63/2013, l'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef o dall' Ires ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti, quali a titolo esemplificativo: la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento; il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi); l'installazione di pannelli solari; la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Negli interventi di riduzione del fabbisogno energetico o di

miglioramento termico rientrano anche le opere sull'involucro edilizio, tra cui l'isolamento del tetto. Per tali interventi non è previsto un limite massimo di spesa, ma una detrazione massima, che varia da 100.000 a 60.000 euro a seconda della tipologia di intervento eseguito, mentre le percentuali di detrazione (50%, 65%, 70-85%) variano a seconda che l'intervento riguardi la singola unità immobiliare o gli edifici condominiali e dell'anno in cui è stato effettuato. Infine, la maxi detrazione del 110% disciplinata dal d.l. 34/2020 e a valere per le spese sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021, prevede -sempre in tema di eco bonus- tetti di spesa per singola tipologia di intervento e precisamente: -in caso di isolamento termico dell'involucro dell'edificio (cd. cappotto), l'ammontare complessivo delle spese non potrà superare i 60 mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio; -per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria (sia se realizzati come impianti centralizzati sulle parti comuni degli edifici, sia come impianti autonomi di edifici unifamiliari), la spesa massima non potrà superare i 30 mila euro ad unità immobiliare, ivi comprese le spese relative allo smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito; -per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica è previsto un tetto di spesa massimo di 48.000 euro, con l'ulteriore limite di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale (per le installazioni eseguite congiuntamente alla realizzazione del cappotto, sostituzione caldaia o interventi antisismici), ridotto a 1.600 euro per ogni kW nel caso di installazione eseguita nel corso di ordinari interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica e nuove costruzioni. In caso di contestuale esecuzione di altri interventi di efficientamento e di riqualificazione energetica, il nuovo decreto dispone che si applichino gli stessi «limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsti dalla legislazione vigente», nei termini già individuati nel citato art. 14 d.l. 63/2013, per cui vi è la necessità di eseguire appositi calcoli per trovare i nuovi limiti complessivi di spesa e di detrazione al 110%.

È possibile portare in detrazione del 110 % la spesa per la sostituzione di elementi isolanti già beneficianti della detrazione del 65 % non ancora interamente recuperata, al fine di impiegare materiali maggiormente prestazionali tali da permettere il miglioramento di 2 classi energetiche? E se invece la detrazione per detti materiali fosse da tempo già stata interamente recuperata ?

Il d.l. 34/2020 non prevede disposizioni retroattive con riferimento a spese già sostenute e per cui sono state applicate norme che prevedono detrazioni (ancorché con aliquote minori) e per cui il recupero fiscale è già in corso. Le misure di cui agli articoli 119 e 121 del d.l. 34/2020, con particolare riferimento agli interventi di efficientamento energetico (eco-bonus), messa in sicurezza strutturale (sisma-bonus) e installazione di impianti fotovoltaici in esso disciplinati, non contengono alcuna condizione diretta a circoscrivere l'applicazione all'avvio degli interventi, ma indicano unicamente il periodo di tempo in cui sarà possibile applicare la maxi aliquota alle spese ammissibili sostenute dal 1 luglio 2020 e fino a tutto il 2021: farà fede la data dell'effettivo pagamento (con bonifico), indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i

pagamenti si riferiscono (applicando in sostanza il generale criterio di cassa che attribuisce, al momento dell'effettivo pagamento della somma, la rilevanza esclusiva per la detraibilità) ed a prescindere se il titolo abilitativo eventualmente necessario sia già stato rilasciato dal Comune ovvero sia in corso di rilascio o ancora da richiedere. Pertanto, nel caso prospettato non si ritiene possibile applicare le nuove disposizioni alle spese già sostenute anteriormente al 1° luglio 2020.

Non mi è ancora chiaro se l'ecobonus al 110% sia estensibile anche agli infissi. Sembra che se una persona effettua uno dei 3 interventi "trainanti" può usufruire degli incentivi anche per gli interventi previsti dal vecchio ecobonus (art. 14 del Dl 63/2003) che riguarda anche le finestre. Dovendo sostituire vecchi infissi con vetrate ad alto rendimento termico, potrei usufruire del bonus?

Come correttamente indicato, in materia di efficientamento energetico gli interventi cd. "trainanti" previsti dal d.l. 34/2020 sono riconducibili all'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (il cd. "cappotto termico" dell'edificio); ovvero alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione (con efficienza pari almeno alla classe A), od 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 microgenerazione. Come espressamente indicato nel comma 2 dell'art. 119 d.l. 34/2020, il maxi bonus si applicherà anche alle spese sostenute dopo il 1 luglio 2020 per gli altri interventi già previsti nelle misure ecobonus vigenti di cui all'art. 14 d.l. 63/2013 (cioè sostituzione dei serramenti e infissi, schermature solari, pannelli solari e sistemi di accumulo, ecc.) a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti" (in soldoni assieme alla realizzazione del cappotto o alla sostituzione della caldaia). Requisito indispensabile è che l'edificio, a seguito degli interventi, dimostri il miglioramento di almeno due classi energetiche o, nel caso di impossibilità, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (l'Ape di cui all'art. 6 d.lgs. 192/2005) rilasciata da un tecnico abilitato "nella forma di dichiarazione asseverata", sia anteriormente che successivamente all'esecuzione degli interventi agevolati.

Sono in procinto di effettuare lavori di ristrutturazione su una abitazione di proprietà di mia moglie, avrei bisogno di cominciare subito e quindi di presentare la domanda di inizio lavori al comune. Potrei beneficiare delle detrazioni ecobonus del 110% iniziando i lavori prima del 1 luglio 2020 se le fatture relative ai lavori ed anche i relativi pagamenti delle stesse vengono saldate successivamente a tale data? Si applicherà il cosiddetto principio di cassa anche per le detrazioni ecobonus, sismabonus?

Le misure previste dagli articoli 119 e 121 del d.l. 34/2020, con particolare riferimento agli interventi di efficientamento energetico (eco-bonus), messa in sicurezza strutturale (sisma-bonus) e installazione di impianti fotovoltaici in esso disciplinati,

non contengono alcuna condizione diretta a circoscrivere l'applicazione all'avvio degli interventi, ma indicano unicamente il periodo di tempo in cui sarà possibile applicare la maxi aliquota alla spesa ammissibile (cioè dal 1 luglio 2020 e fino a tutto il 2021): cioè la data dell'effettivo pagamento (con bonifico), indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono (applicando in sostanza il generale criterio di cassa che attribuisce, al momento dell'effettivo pagamento della somma, la rilevanza esclusiva per la detraibilità) ed a prescindere se il titolo abilitativo eventualmente necessario sia già stato rilasciato dal Comune ovvero sia in corso di rilascio o ancora da richiedere. Anche nelle more della definizione delle modalità attuative demandate ad un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, da adottarsi entro il 18 giugno, si ritiene che le disposizioni del DL 34/2020, non prescrivendo nulla relativamente all'avvio effettivo dei lavori, ammettano l'applicazione delle nuove aliquote anche in favore di interventi in corso di esecuzione, avviati cioè anteriormente al periodo di inizio di imputazione indicato nel decreto, purché le spese portate in detrazione con la maxi aliquota del 110% (anche quelle cd. prodromiche all'intervento, quali quelle per verifiche o indagini tecniche preliminari, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse), siano sostenute dopo il 1° luglio 2020.

Tutti ormai abbiamo sentito parlare del superbonus 110%, ma chi ha in corso questo tipo di lavori con detrazione al 65 % o 50% come si dovrà comportare? Escluso le opere già pagate, sarà possibile richiedere il 110 % sulle opere ancora da realizzare e pagare (sempre se rientrano nella casistica del decreto in fase di pubblicazione) con lo stesso permesso a costruire o Scia oppure dovrà richiedere un nuovo permesso?

Le misure relative al superbonus non contengono alcuna condizione diretta a circoscrivere l'applicazione all'avvio degli interventi, ma indicano unicamente il periodo di tempo in cui sarà possibile applicare la maxi aliquota alla spesa ammissibile (cioè dal 1 luglio 2020 e fino a tutto il 2021): cioè la data dell'effettivo pagamento (con bonifico), indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono (applicando in sostanza il generale criterio di cassa che attribuisce, al momento dell'effettivo pagamento della somma, la rilevanza esclusiva per la detraibilità) ed a prescindere se il titolo abilitativo eventualmente necessario sia già stato rilasciato dal Comune ovvero sia in corso di rilascio o ancora da richiedere. Anche nelle more della definizione delle modalità attuative demandate ad un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, da adottarsi entro il 18 giugno, si ritiene che le disposizioni del d.l. 34/2020, non prescrivendo nulla relativamente all'avvio effettivo dei lavori, ammettano l'applicazione delle nuove aliquote anche in favore di interventi in corso di esecuzione, avviati cioè anteriormente al periodo di inizio di imputazione della spesa (1 luglio 2020), purché le spese portate in detrazione con la maxi aliquota del 110% siano sostenute dopo tale data.