



**I BONUS FISCALI PER GLI INTERVENTI DI
RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

SUPERBONUS

**Aspetti fiscali legati all'attività
dell'impresa**





IL SUPERBONUS 110%

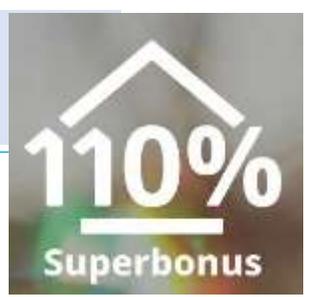


Dopo un anno dall'entrata in vigore delle disposizioni sul superbonus 110%, possiamo sicuramente condividere l'affermazione del Sole 24 ore che lo ha definito come *uno dei provvedimenti agevolativi più appetitosi ma anche più complicati della storia*

Oggi, dopo brevi cenni sull'inquadramento generale e sulla evoluzione normativa, analizziamo gli aspetti che riguardano più da vicino le imprese che, a seconda dei casi, possono assumere ruoli diversi, più o meno coinvolgenti, ma sempre di grande impegno e responsabilità.



IL SUPERBONUS 110%



Art. 119 DL 34/2020 – c.d. Decreto Rilancio:

Introduce il SUPERBONUS 110% , per gli ormai noti **lavori di risparmio energetico**

TRAINANTI → Isolamento termico

→ Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale

TRAINATI → Installazione di Impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo

→ Installazione di Colonnine ricarica veicoli elettrici

→ Tutti gli altri interventi di efficienza energetica (art. 14 del DL 63/2013)

→ Interventi per l'Eliminazione barriere architettoniche (dal 2021)

eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei lavori trainanti



I lavori devono garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche (o classe più alta).

Eseguiti su condomini o unità immobiliari abitative (escluse categorie A1/8/9) da:

- Condomini per le parti comuni condominiali – art. 1117 cc
- Persone fisiche (non in esercizio di impresa), al massimo per due unità immobiliari ad uso abitativo. Nessun limite è previsto per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio
- Istituti Autonomi Case Popolari
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- ONLUS, ODV, APS iscritte negli appositi registri
- Associazioni sportive, limitatamente agli immobili adibiti a spogliatoi



Art. 119 DL 34/2020 – c.d. Decreto Rilancio : e i **lavori antisismici**

TRAINANTI → lavori di miglioramento/adequamento sismico
→ acquisto di case antisismiche (sismabonus acquisti)

TRAINATI → Impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo
→ Sistemi di monitoraggio strutturale continuo
→ Eliminazione barriere architettoniche (dal 2021)



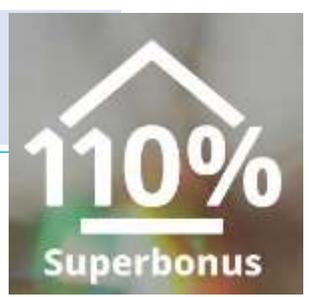
eseguiti congiuntamente ai lavori trainanti

Eseguiti su condomini o unità immobiliari abitative (escluse categorie A1/8/9) da:

- Condomini
- Persone fisiche (non in esercizio di impresa), senza limitazioni rispetto al numero di unità
- Istituti Autonomi Case Popolari
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- ONLUS, ODV, APS iscritte negli appositi registri
- Associazioni sportive, limitatamente agli immobili adibiti a spogliatoi



IL SUPERBONUS 110%



Art. 119 DL 34/2020 – c.d. Decreto Rilancio :

PRECISAZIONE - **Abitazioni ad uso promiscuo**

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che il Superbonus spetta anche alle persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, purché le spese sostenute riguardino **interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico"**, cioè diversi da quelli strumentali, dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività e dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Se gli interventi ammessi al Superbonus sono realizzati su unità immobiliari residenziali **adibite promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione (o all'attività d'impresa)**, la detrazione spettante è ridotta al 50%, che deve quindi essere calcolata sulla metà delle spese sostenute, analogamente a quanto previsto per la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio (disciplinata dall'art. 16-bis del Tuir). Questa restrizione si applica anche quando le spese vengono sostenute da un altro comproprietario.



IL SUPERBONUS 110%



Quali vantaggi

La **detrazione** è riconosciuta nella misura del **110%**, da ripartire tra gli aventi diritto in **5 quote annuali** di pari importo e per le spese sostenute nel 2022 in 4 quote annuali di pari importo, entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi.

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile **optare**:

- per un contributo anticipato sotto forma di **sconto** praticato **dai fornitori** dei beni o servizi (sconto in fattura)
- per la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante.

La **cessione** può essere disposta in favore:

- dei **fornitori** dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- di **altri soggetti** (persone fisiche, società ed enti)
- di **istituti di credito** e intermediari finanziari.

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

Per esercitare l'opzione, oltre agli adempimenti ordinariamente previsti per ottenere le detrazioni, il contribuente deve acquisire anche il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF



IL SUPERBONUS 110% - ELENCO DEGLI INTERVENTI



CODICE INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERVENTO	INTERVENTO SUPERBONUS
INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI O SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO		
INTERVENTI TRAINANTI SUPERBONUS		
1	Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%	
2	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti	
INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA		
3	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente	
4	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	X
5	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	X
6	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A	X
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua	X
8	Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari	X
9	Acquisto e posa in opera di schermature solari	X
10	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	X
11	Acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti	X
12	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)	X



IL SUPERBONUS 110% - ELENCO DEGLI INTERVENTI



INTERVENTI ANTISISMICI IN ZONA SISMICA 1, 2 E 3		
13	Intervento antisismico	X
14	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore	X
15	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore	X
ALTRI INTERVENTI		
16	Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia	X (solo per le comunità energetiche)
17	Intervento di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia e intervento di manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni di un edificio	
18	Intervento di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti	
19	Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici	X
20	Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	X
21	Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	X
28	Eliminazione delle barriere architettoniche (solo interventi trainati dal 2021)	X



IL SUPERBONUS 110% - ELENCO DEGLI INTERVENTI



INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO		
22	Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un incidenza superiore al 25% della superficie	
23	Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015	
24	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a una classe di rischio inferiore)	
25	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a due classi di rischio inferiori)	
INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI		
26	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore)	X
27	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiori)	X



IL SUPERBONUS 110% - I MASSIMALI DI SPESA

Codice	SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI	massimali
INTERVENTI TRAINANTI		
1	Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%	50.000,00
2	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistente	30.000,00
INTERVENTI TRAINATI		
4	Intervento su involucro di edificio esistente (unico con infissi)	54.545,00
5	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	54.545,00
6	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A	27.272,00
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua	27.272,00
8	Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari	54.545,00
9	Acquisto e posa in opera di schermature solari	54.545,00
10	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	27.272,00
11	Acquisto e posa in opera di sistemi di microcogenerazione in sostituzione di impianti esistenti	90.909,00
12	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)	13.636,00
19	Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici	48.000,00
20	Intervento per l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	48.000,00
21	Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	2.000,00
28	Eliminazione delle barriere architettoniche (solo interventi trainati dal 2021)	96.000,00



IL SUPERBONUS 110% - I MASSIMALI DI SPESA

Precisazioni:

Per gli impianti fotovoltaici, il massimale di 48.000 euro vale comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kw di potenza nominale. In caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione, il limite di spesa scende a 1.600 euro al kw.

Per i sistemi di accumulo, il massimale di 48.000 euro vale comunque nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kw di capacità di accumulo

Per gli interventi antisismici, il massimale previsto per le singole unità immobiliari è pari a 96.000 euro ed è unico, senza considerare le eventuali pertinenze.

E' importante sottolineare che tale massimale, riduce quello previsto per gli interventi relativi al bonus ristrutturazione 50% (bonus casa).



IL SUPERBONUS 110% - I MASSIMALI DI SPESA



Codice	PARTI COMUNI CONDOMINIALI	massimali
	INTERVENTI TRAINANTI	
1	Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%	40.000 fino a 8 unità
		30.000 oltre a 8 unità
2	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistente	20.000 fino a 8 unità
		15.000 oltre a 8 unità
21	Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	1.500 fino a 8 unità
		1.200 oltre a 8 unità
	Inerventi antisismici	96.000 per ogni unità immobiliare
Note: si contano le unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori, comprese le pertinenze		



I PRINCIPALI DOCUMENTI DI PRASSI AGENZIA ENTRATE

- [Circolare n. 24 dell'8 agosto 2020 - pdf](#)
- [Risoluzione n. 60 del 28 settembre 2020 – pdf](#)
- [Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020 – pdf](#)

Altri documenti Agenzia Entrate

- [Guida - pdf](#)
- [Faq](#)
- [Risposte alle istanze d'interpello relative al Superbonus](#)
- [Provvedimento del 20 luglio 2021](#)

Documenti Altri Enti

- [MISE - Ministero dello Sviluppo Economico](#)
- [MIT - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti](#)
- [ENEA - Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile](#)



IL SUPERBONUS 110% - L'evoluzione normativa in breve



Le modifiche/integrazioni Art. 119 DL 34/2020:

DL 104/2020 (Decreto Agosto - legge 126/2020)

- Per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti, chiarisce che, per **accesso autonomo dall'esterno**, si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone che consenta l'accesso alla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva
- Prevede che nei comuni colpiti da eventi sismici, l'incentivo del 110% spetti per l'importo eccedente il **contributo previsto per la ricostruzione**
- Introduce il cosiddetto **SUPERBONUS RAFFORZATO**: I limiti di spesa sono aumentati del 50% per gli interventi (sia antisismici che di efficienza energetica) di ricostruzione dei fabbricati danneggiati nei Comuni di cui agli elenchi allegati al DL 189/2016 e al DL 77/2009. In questo caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione
- Prevede che le **deliberazioni dell'assemblea del condominio**, avente per oggetto l'approvazione degli interventi relativi al superbonus, e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o lo sconto in fattura, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.
- Ammette al superbonus **la categoria A/9 (castelli) se aperti al pubblico**



Le modifiche/integrazioni Art. 119 DL 34/2020:

Legge 178/2020 (legge di bilancio per il 2021)

- Prevede **proroghe** (*condizionate alla approvazione da parte del Consiglio Europeo*)
- Estende il superbonus agli interventi di **coibentazione del tetto** senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente
- Definisce il concetto di **Unità Immobiliare funzionalmente indipendente** con accesso indipendente e almeno tre installazioni di proprietà esclusiva su quattro (impianto idrico, impianto per il gas, impianto per l'energia elettrica, impianto di climatizzazione invernale)
- Ricomprende tra gli edifici che accedono al superbonus, anche quelli privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali (**collabenti**) purché al termine degli interventi, raggiungano una classe energetica in fascia A
- Aggiunge tra gli interventi trainati dagli interventi ECO, anche quelli previsti dall'art. 16-bis c.1 lett. e) del DPR 917/86, per il **superamento delle barriere architettoniche** (es. ascensori)
- **Estende il superbonus RAFFORZATO** anche ai comuni interessati dagli eventi sismici verificatisi dopo il 2008, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- Nei Comuni colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009, gli incentivi spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione



IL SUPERBONUS 110% - L'evoluzione normativa in breve



Le modifiche/integrazioni Art. 119 DL 34/2020:

Legge 178/2020 (legge di bilancio per il 2021)...segue

- Ammette che gli **impianti fotovoltaici possano essere installati anche su strutture pertinenziali**
- Prevede che le spese sostenute nel 2022, siano ripartite in **4 quote annuali** (anziché 5)
- Riduce i massimali previsti per le **colonnine di ricarica**
- Introduce, tra i soggetti ammessi al superbonus, anche le persone fisiche per gli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (c.d. **Unico proprietario**)
- Prevede che le **deliberazioni dell'assemblea del condominio**, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, siano valide con le maggioranze previste per i lavori superbonus, a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole
- Introduce modifiche al **sistema assicurativo** obbligatorio per gli asseveratori tecnici
- Introduce l'obbligo di **esposizione nei cantieri oggetto di superbonus, di un cartello** ben visibile ed accessibile con la seguente dicitura: «*Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, superbonus 110% per gli interventi di efficienza energetica o interventi antisismici*»



IL SUPERBONUS 110% - L'evoluzione normativa in breve



Le modifiche/integrazioni Art. 119 DL 34/2020:

[DL 59 del 07/05/2021 \(Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza\)](#)

- Introduce le seguenti proroghe al superbonus (non condizionate alla approvazione da parte del Consiglio Europeo):
 - Al **30 giugno 2022** per le unità plurifamiliari (fino a 4) di unico proprietario
 - Al **31 dicembre 2022** per i condomini
 - Al **31 dicembre 2022** per le unità plurifamiliari (fino a 4) di unico proprietario per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo
 - Al **31 dicembre 2023** per gli interventi effettuati dai istituti Autonomi Case Popolari per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo

Si apre il problema delle monofamiliari.....la cui proroga al 30 giugno 2022 restava subordinata alla approvazione da parte del Consiglio Europeo



IL SUPERBONUS 110% - LE PROROGHE



PROROGHE DEL SUPER-BONUS 110% - APPROVAZIONE del CONSIGLIO EUROPEO

La definitiva approvazione del PNRR da parte della Unione Europea, avvenuta lo scorso 13 luglio 2021, ha dato il via libera all'efficacia delle proroghe previste per il Superbonus, cessione del credito e sconto in fattura disposte dalla legge di bilancio 2021 (commi da 66 a 72 della L. n. 178/2020) e, successivamente, dall'articolo 1, comma 3 del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59).

A riguardo il Sottosegretario al MEF, Durigon, rispondendo [all'interrogazione parlamentare del 14 luglio 2021, n. 5-06434](#), ha sottolineato che l'autorizzazione UE richiesta dall'articolo 1, comma 74, legge n. 178 del 2020, è implicita nell'approvazione definitiva del PNRR da parte dell'Ecofin. A seguito di quanto emerso dalla risposta all'interrogazione parlamentare, i termini per il riconoscimento delle detrazioni fiscali del 110%, sono riepilogati nella seguente tabella

Beneficiari	Termine per il 60% dei lavori	Scadenza finale
<i>Tutti i beneficiari (compresi gli edifici unifamiliari)</i>		30.06.2022
<i>Persone fisiche con edifici plurifamiliari da 2 a 4 unità</i>		30.06.2022
<i>Persone fisiche con edifici plurifamiliari da 2 a 4 unità</i>	30.06.2022	31.12.2022
<i>Condomini</i>		31.12.2022
<i>IACP</i>		30.06.2023
<i>IACP</i>	30.06.2023	31.12.2023



IL SUPERBONUS 110% - L'evoluzione normativa in breve



Le modifiche/integrazioni Art. 119 DL 34/2020:

DL 77 del 31/05/2021 (Decreto Semplificazioni-bis)

- Prevede che gli interventi di **superamento delle barriere architettoniche** possano essere trainati anche dagli interventi di superbonus sismico
- Introduce un particolare calcolo per ammettere al superbonus gli immobili di categoria B1, B2 e D4, relativi agli **Enti del Terzo Settore** che svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari ed assistenziali, i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica
- Introduce una semplificazione amministrativa specificando che: Gli interventi ammessi al superbonus, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono **manutenzione straordinaria** e sono realizzabili mediante **comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**. Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del DPR 6 giugno 2001, n. 380



IL SUPERBONUS 110% - L'evoluzione normativa in breve



Le modifiche/integrazioni Art. 119 DL 34/2020:

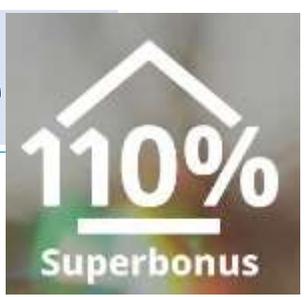
DL 77 del 31/05/2021 (Decreto Semplificazioni-bis)

Modifiche previste dalla legge di conversione, approvate dalla Camera (ora passano al Senato)

- Gli **interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico** non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del Codice Civile (Distanze nelle costruzioni), per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici (articolo 16-bis del DPR 917/86) e per quelli rientranti nella disciplina del superbonus
- Le **violazioni meramente formali** che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata
- Nel caso in cui le **violazioni sostanziali riscontrate** nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione
- Nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di efficientamento energetico rientranti nel Superbonus il **termine per stabilire la residenza per l'ottenimento dei «benefici prima casa»** (previsti dalla nota II-bis), all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/86) è di 30 mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita.



IL SUPERBONUS 110% - L'evoluzione normativa in breve



Le modifiche/integrazioni Art. 119 DL 34/2020:

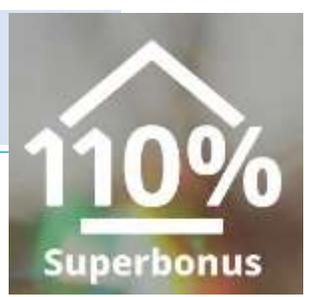
DL 77 del 31/05/2021 (Decreto Semplificazioni-bis)

Modifiche previste dalla legge di conversione, approvate dalla Camera (ora passano al Senato)

- Il **sismabonus acquisti** si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche (vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile), ricostruite da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che **entro 30 mesi** (rispetto al previgente termine di 18 mesi) dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita
- In caso di opere già classificate come **attività di edilizia libera** (ai sensi dell'articolo 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380) nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata.



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa

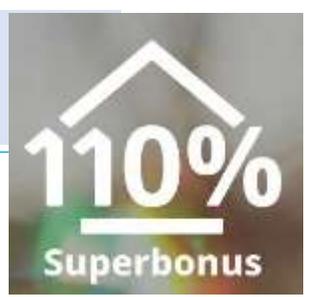


Gli attori dei PROGETTI SUPERBONUS:

- Il Committente (persona fisica privata, condominio, ACER, ONLUS, ecc.)
- I professionisti tecnici (Ingegneri, Architetti, Geometri, Termotecnici, ecc.)
- L'amministratore del condominio
- **Le imprese che eseguono i lavori / forniscono i materiali / servizi necessari**
- Gli Istituti di credito che finanziano l'operazione e che eventualmente acquistano il credito fiscale
- Il professionista o il CAF che rilascia il visto di conformità (solo in caso di cessione o sconto in fattura)



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



L'impresa che esegue i lavori o che fornisce beni/servizi, si troverà in situazioni diverse a seconda che:

- 1) Il cliente NON richieda lo sconto in fattura**
- 2) Il cliente RICHIEDA lo sconto in fattura (o la cessione del credito)**
- 3) L'impresa assuma la figura di GENERAL CONTRACTOR**

E' importante sottolineare che le imprese e/o i professionisti, NON sono obbligati a concedere lo sconto in fattura, né ad acquistare i crediti dai loro clienti.



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



1) Il cliente **NON** richiede lo sconto in fattura all'impresa esecutrice

Se il cliente non richiede lo sconto in fattura in quanto, ad esempio:

- ha sufficiente capienza fiscale per recuperare le detrazioni
- cederà le detrazioni fiscali a terzi (Istituti di Credito, Assicurazioni, Poste Italiane, ecc.)
- ha deciso di avvalersi di un General Contractor che concederà lo sconto in fattura o che acquisterà il credito (in questo caso l'impresa esecutrice fatturerà la prestazione al General contractor).

l'IMPRESA ESECUTRICE dovrà:

- Formulare l'offerta / proposta contrattuale, tenendo in debito conto le caratteristiche dei materiali e dei lavori richiesti dalle disposizioni sul Superbonus;
- Eseguire i lavori / cedere i materiali / fornire i servizi, rispettando quanto richiesto dai Professionisti (caratteristiche tecniche e tempistiche)
- Emettere la fattura, descrivendo correttamente il lavoro eseguito, richiamando le disposizioni di legge, rispettando i massimali di spesa calcolati dai tecnici in base ai prezzi, come riportati nel computo metrico



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



1) Il cliente **NON** richiede lo sconto in fattura

Alcuni consigli:

Corrispettivo pattuito in misura superiore rispetto ai prezzi congrui

Nel caso in cui il corrispettivo pattuito per l'esecuzione dei lavori (es. fornitura di infissi) fosse superiore al prezzo massimo desumibile dai prezziari (o determinato analiticamente dal tecnico ai sensi dell'art. 13 del Decreto Requisiti Tecnici), è consigliabile emettere due fatture

Nella prima si inserirà il riferimento al superbonus: Art. 119 del DL 34/2020 e, oltre alla descrizione dei beni forniti/installati, anche la tipologia di intervento:

5 - Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi

Nella seconda fattura si indicherà: ***Quota parte corrispettivo eccedente i massimali di cui all'art. 119 comma 13 del DL 34/2020*** - Rif. Fattura.... Contratto commessa.....

L'importo eccedente il massimale, non concorrerà ad alcun tipo di detrazione.

Solo la prima fattura **deve** essere pagata con il bonifico «parlante»

Si ricorda, inoltre, di inserire sempre il riferimento normativo per l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata. Solitamente: ***Art. 7 c. 1 Lett. b) Legge 488/99 (altre per interventi maggiori)***

Questo comportamento consentirà ai professionisti che assevereranno l'intervento e a quelli che rilasceranno il visto di conformità, di contabilizzare le spese in modo più preciso ed agevole



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



2) Il cliente **RICHIESTE** lo sconto in fattura (o la cessione del credito)

Nel caso in cui il cliente richieda lo sconto e l'impresa sia disposta a concederlo, la fattura dovrà essere emessa come segue:

- Riferimento al superbonus: **Art. 119 del DL 34/2020**
- Riferimento all'aliquota IVA agevolata: solitamente **Art. 7 c. 1 Lett. b) Legge 488/99** (o altre...)
- Riferimento allo sconto in fattura: **Art. 121 del DL 34/2020**
- Descrizione dei lavori eseguiti o dei beni forniti/installati
- Indicazione della tipologia di intervento come da elenco contenuto nelle istruzioni per la compilazione dell'istanza per la cessione/sconto

L'importo dello sconto sarà pari al totale della fattura (IVA compresa). La fattura sarà infatti emessa tenendo conto dei massimali di spesa come indicato nel caso 1.

Esempio *Isolamento termico.....*

Imponibile al 10%	Imponibile al 22%	Imponibile totale	TOTALE FATTURA
38.450,00	-	38.450,00	42.295,00
IVA al 10%	IVA al 22%	IVA totale	Sconto art. 121 DL 34/2020
3.845,00	-	3.845,00	42.295,00
		Saldo a debito Cliente	-



2) Il cliente **RICHIESTE** lo sconto in fattura (o la cessione del credito)

Dopo aver concesso lo sconto in fattura, l'impresa diventa «titolare» del credito fiscale per un importo pari al 110% dello sconto concesso, solo dopo che il professionista che rilascia il visto di conformità, avrà trasmesso la specifica istanza all'Agenzia delle Entrate:

QUADRO A - INTERVENTO						
Tipologia di intervento	Intervento Superbonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
4	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	42.295,00	2021	<input type="checkbox"/>
Stato di avanzamento dei lavori	Protocollo telematico di trasmissione della 1 ^a comunicazione		1° anno di sostenimento della spesa			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



Segue...

QUADRO C - OPZIONE		
SEZIONE I - BENEFICIARIO		
TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)		
A CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO <input checked="" type="checkbox"/>	B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA <input type="checkbox"/>	
Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante)	Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruito	N. rate residue
46.524,00	,00	

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO (il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)				
	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1	00532600384	2 4 0 5 2 0 2 1	46.524,00	

Il credito di 46.524,00 corrispondente al 110% del totale fattura di euro 42.295,00, sarà visibile nell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate dell'impresa, a partire dal 10 del mese successivo all'invio. Nell'esempio, dal 10 giugno 2021.



Segue...

Cosa può fare l'impresa quando riceve il credito?

1) Può utilizzarlo in compensazione per il pagamento dei tributi e contributi attraverso il modello F24, con questa scansione temporale (Euro 46.524,00 / 5 rate annuali):

Anno 2022 Euro 9.304,80

Anno 2023 Euro 9.304,80

Anno 2024 Euro 9.304,80

Anno 2025 Euro 9.304,80

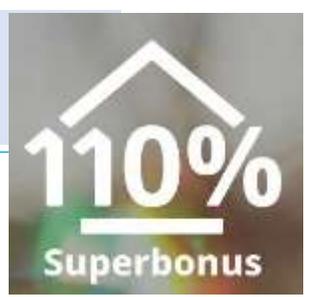
Anno 2026 Euro 9.304,80

2) Può cederlo a terzi, ad un valore che dovrà necessariamente tenere conto degli oneri di attualizzazione.

Di norma, il superbonus a 5 anni, scontato dall'impresa, viene acquistato per un prezzo inferiore (dal 98% al 105% circa, rispetto al 110%), proprio al fine di tenere conto degli oneri di attualizzazione



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa

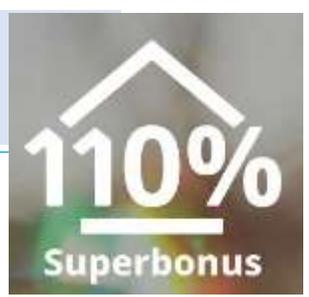


Segue...

CONTABILMENTE:

La differenza tra il credito verso il cliente 42.295 e il credito d'imposta pari ad euro 46.524, corrispondente al 10% = Euro 4.229,00 rappresenta un provento tassabile

La differenza tra il credito ceduto e il prezzo incassato dall'impresa, costituisce un costo deducibile



IL GENERAL CONTRACTOR

L'articolo 194 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (c.d. "Codice dei contratti pubblici") individua nel contraente generale il soggetto che, in qualità di unico referente nei confronti del committente dei lavori, si impegna a realizzare l'intervento oggetto dell'incarico in tutti i suoi aspetti, essendo dotato delle competenze necessarie per garantire l'obbligazione di risultato, ovvero il corretto completamento dell'opera commissionata.

Questa figura è stata, normativamente individuata solo dalla disciplina dei contratti pubblici mentre con riferimento agli interventi edilizi commissionati da soggetti privati, l'attività di "contraente generale" è ordinariamente disciplinata nell'ambito dell'autonomia contrattuale che regola i rapporti privatistici che intercorrono tra il committente/beneficiario delle agevolazioni e le imprese e/o i professionisti.



IL GENERAL CONTRACTOR

Negli ultimi tempi, questa figura si è diffusa anche in ambito privato, in quanto consente al committente di attribuire ad un unico soggetto il ruolo di coordinatore delle necessarie operazioni per l'esecuzione dell'opera :

Progetto esecutivo

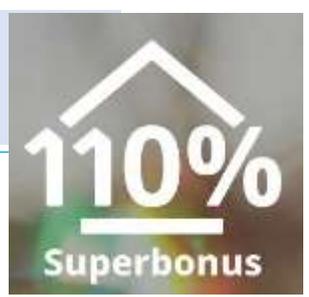
Pratiche amministrative

Risorse finanziarie

Esecuzione dell'intervento

Pratiche fiscali

.....



IL GENERAL CONTRACTOR

Si tratta quindi di un soggetto che, nell'ambito degli interventi rientranti nel Superbonus, può rendere più agevoli i rapporti con

- i Tecnici progettisti / collaudatori / asseveratori
- le imprese (o altre imprese) che realizzano i lavori
- gli Istituti di Credito
- il professionista o il CAF che rilasciano il visto di conformità

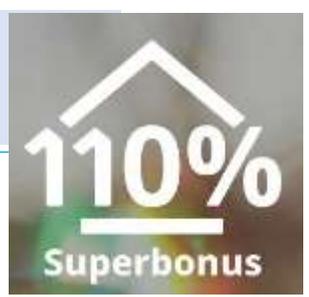
Con due risposte ad interpelli, **l'Agenzia delle Entrate**, ha trattato il caso del General Contractor

RISPOSTA 254 del 15 aprile 2021

RISPOSTA 261 del 18 aprile 2021



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



IL GENERAL CONTRACTOR

Con la risposta 254 l'Agenzia ha chiarito alcuni aspetti:

La risposta tratta il caso di un fornitore unico che opera come "*contraente generale*", che provvede alla progettazione e realizzazione delle opere, rapportandosi, ai fini dell'esecuzione dell'intero intervento, da un lato, con il committente e dall'altro con tutti i soggetti coinvolti nello svolgimento degli adempimenti necessari per il completamento dell'intervento stesso.

In particolare, i servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti l'agevolazione, svolti da professionisti incaricati dal cliente saranno fatturati dal professionista al fornitore unico, che poi li addebiterà in fattura al committente, in virtù di un mandato senza rappresentanza.



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



IL GENERAL CONTRACTOR

Nel caso trattato nell'interpello, il contratto stipulato dal cliente con il "*contraente generale*" include anche le attività inerenti l'ottenimento del visto di conformità e il rilascio delle asseverazioni previste dalla disciplina agevolativa.

I fornitori e i professionisti - individuati dal cliente - effettuano la propria prestazione nei confronti del "*contraente generale*", che agisce su specifico mandato senza rappresentanza conferito dal committente (beneficiario della detrazione).

In particolare, i corrispettivi spettanti per i servizi professionali resi, sono fatturati dai professionisti al "*contraente generale*" e da questi analiticamente riaddebitati al cliente che, quindi, riceve una fattura unica.



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



IL GENERAL CONTRACTOR

Sempre nel caso prospettato, il "*contraente generale*" opererà, inoltre, lo sconto in fattura al committente, a titolo di pagamento parziale o totale dei beni e servizi prestati, recuperando il contributo anticipato, sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante.

Viste le premesse, l'Agenzia conclude affermando quanto segue:

- ❑ Il committente **può accedere al Superbonus** ed esercitare l'opzione per lo **sconto in fattura** in relazione ai costi che l'impresa, in qualità di "contraente generale", gli fatturerà per la realizzazione di interventi specifici oggetto di agevolazione, inclusi quelli relativi ai servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali (visto di conformità e asseverazioni)



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



IL GENERAL CONTRACTOR

- ❑ essendo necessario, ai fini del Superbonus e dell'esercizio dell'opzione, che siano documentate le spese sostenute e rimaste effettivamente a carico del committente/beneficiario dell'agevolazione, nella fattura emessa dal "contraente generale" per riaddebitare al cliente le spese relative ai servizi professionali, o in altra idonea documentazione, deve essere **descritto in maniera puntuale il servizio erogato ed indicato il soggetto che lo ha reso**
- ❑ resta fermo che il riconoscimento dello **sconto in fattura** da parte del fornitore unico anche per i **servizi professionali** è consentita, a condizione che gli effetti complessivi siano i medesimi di quelli configurabili nell'ipotesi in cui i professionisti che rendono i servizi in questione avessero effettuato direttamente lo sconto in fattura al committente, beneficiario dell'agevolazione (deve quindi trattarsi dello stesso importo)



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



IL GENERAL CONTRACTOR

- ❑ Richiamando la circolare n. 30/E del 2020 nella quale è stato disposto che tra le spese detraibili non rientrano i compensi specificatamente riconosciuti all'amministratore per lo svolgimento degli adempimenti dei condomini connessi all'esecuzione dei lavori e all'accesso al Superbonus, l'Agenzia afferma che non rientra tra le spese detraibili e non può essere oggetto di sconto in fattura l'eventuale corrispettivo corrisposto al Contraente Generale per **l'attività di "mero" coordinamento svolta**, trattandosi, anche in questo caso, di tipologia di costo non "direttamente" imputabile alla realizzazione dell'intervento.

Pertanto tale corrispettivo è, in ogni caso, escluso dall'agevolazione.



IL GENERAL CONTRACTOR

In sintesi, ai fini del SUPERBONUS:

- La figura del contraente generale è ammessa
- Il contraente generale può riaddebitare le spese professionali, comprese quelle per le asseverazioni e il rilascio del visto di conformità
- Le spese professionali devono essere riaddebitate senza alcun ricarico e, nella fattura, deve essere descritta sia la prestazione che il riferimento al soggetto che l'ha resa
- Il contraente generale può concedere lo sconto in fattura per tutte le spese che rientrano nel superbonus, comprese quelle professionali
- L'eventuale corrispettivo previsto per la mera attività di coordinamento non è detraibile, quindi per questo corrispettivo, non può essere concesso lo sconto in fattura



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



IL GENERAL CONTRACTOR

E ai fini IVA?

L'Agenzia delle Entrate non ha trattato in modo compiuto il comportamento da adottare ai fini IVA, in merito al riaddebito delle spese professionali.

Fermo restando che la fattura emessa dai professionisti deve essere assoggettata ad aliquota ordinaria (attuale 22%, fatto salvo che la prestazione non venga resa da un soggetto forfettario), si ritiene che anche l'addebito delle stesse spese da parte del contraente generale al cliente, debba essere sempre **assoggettato ad aliquota IVA ordinaria**.



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



IL GENERAL CONTRACTOR

Con la risposta 261 del 18 aprile 2021, viene affrontato il caso in cui, i professionisti emettono fattura direttamente in capo al Cliente (beneficiario del Superbonus), mentre il pagamento delle stesse viene effettuato dal Contraente Generale.

L'Agenzia sembra confermare la correttezza anche di questo comportamento, ammettendo che il Contraente Generale possa addebitare (questa volta in esclusione da IVA ai sensi dell'art. 15 del DPR 633/72) le spese professionali al cliente.

Resta il dubbio se, per le stesse spese, il contraente generale, possa concedere lo sconto in fattura.

In assenza di ulteriori chiarimenti, si consiglia di adottare il comportamento analizzato nella risposta 254.



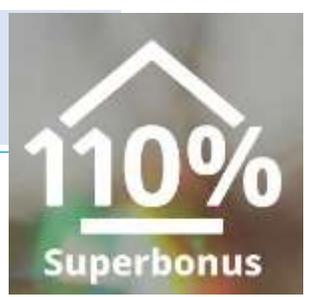
IL SISMABONUS ACQUISTI

Un caso particolare di SUPERBONUS, nel quale è fondamentale il ruolo dell'impresa edile, è rappresentato **dall'acquisto di case antisismiche**

Il comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 inserito dall'articolo 46-quater del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, nella versione attualmente vigente prevede che "qualora gli interventi di cui al comma 1-quater [del medesimo articolo 16] siano realizzati nei Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (...) mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...)"



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



IL SISMABONUS ACQUISTI

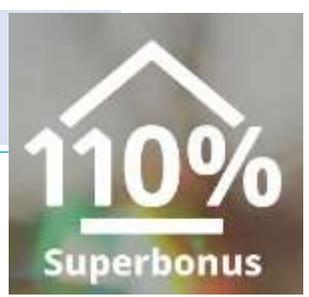
In particolare, la detrazione del 110% riguarda l'acquisto di immobili su cui sono stati effettuati interventi edilizi (mediante **demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica** rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche, che **determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico**) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Anche per questo tipo di agevolazione è possibile:

- Utilizzare direttamente la detrazione fiscale in 5 quote annuali (4 per gli acquisti effettuati nel 2022)
- Richiedere lo sconto in fattura
- Cedere il credito



IL SUPERBONUS 110% - Il ruolo dell'impresa



IL SISMABONUS ACQUISTI

Il massimale di spesa previsto è pari a 96.000 per ogni unità immobiliare ad uso abitativo acquistata, con un conseguente credito pari ad Euro 105.600

Il sismabonus acquisti rappresenta un «intervento trainante», che traina al 110% anche i seguenti lavori:

- Installazione di impianti solari fotovoltaici (con massimale di spese di 1.600 euro al kw)
- Installazione di sistemi di accumulo integrati (con massimale di spesa di 1.000 euro al kw)



IL SUPERBONUS 110% - Anche per le imprese



SUPERBONUS ANCHE PER LE IMPRESE

Infine, rappresentiamo un caso in cui anche le imprese possono essere beneficiarie del superbonus.

Si tratta delle spese relative agli interventi sulle parti comuni condominiali dei condomini a prevalente destinazione residenzial.

Per verificare se si tratta di edificio a prevalente destinazione residenziale occorre procedere ad una verifica sull'intero complesso, rapportando la superficie delle unità immobiliari residenziali a quella totale.

Se ad esempio una società è proprietaria di un negozio facente parte di un condominio residenziale, potrà beneficiare del superbonus sulla quota parte di spese condominiali di relativa spettanza.



GLI ALTRI BONUS - Anche per le imprese



Infine, ricordiamo la risoluzione 34/E del 2020...

Con la risoluzione **34/E del 25 giugno 2020**, l'Agenzia delle Entrate ha superato, dopo 12 anni, due precedenti documenti di prassi (risoluzioni 303 e 340 del 2008) che, a determinate condizioni, vietavano l'accesso ai bonus fiscali, allineandosi, in questo modo, al prevalente indirizzo della corte di Cassazione.

Il cambio di rotta, viene motivato dal fatto che il principio della legge consiste nella volontà di incentivare gli interventi di **miglioramento energetico (e sismico)** dell'intero patrimonio immobiliare nazionale, in funzione della tutela dell'interesse pubblico a un generalizzato risparmio energetico e miglioramento sismico, senza porre limitazioni in merito alla tipologia di immobile o al soggetto che sostiene la spesa



QUINDI

in presenza di tutti gli altri requisiti di legge, anche per le imprese, sarà possibile usufruire delle detrazioni per risparmio energetico, per miglioramento sismico (oltre che al bonus facciate) per tutte le tipologie di immobili, siano essi:

- **immobili strumentali (anche se locati)**
 - immobili merce
 - immobili patrimonio

Segnaliamo che, in merito agli aspetti contabili, è in corso di consultazione una bozza predisposta dall'OIC disponibile a questo link: [OIC Bozza in consultazione](#)

25 GENNAIO 2021



L'OIC pubblica in consultazione la bozza di comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali.

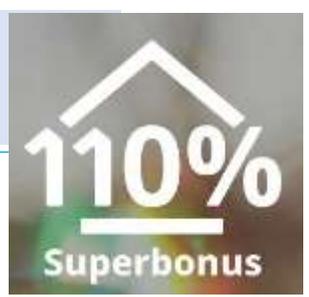
La comunicazione trae origine da una richiesta di parere da parte dell'Agenzia delle Entrate avente ad oggetto "le modalità di contabilizzazione per le imprese OIC del cd. Superbonus e altre detrazioni fiscali maturate a fronte di interventi edilizi".

Nello specifico nella richiesta inviata all'OIC da parte dell'Agenzia delle vengono posto 4 quesiti:

- i. contabilizzazione nel bilancio della società committente del diritto alla detrazione fiscale [quesito 1 - **diritto alla detrazione fiscale**];
- ii. contabilizzazione nel bilancio della società commissionaria dello sconto in fattura concesso alla società committente [quesito 2 - **sconto in fattura**];
- iii. contabilizzazione nel bilancio della società (cedente) che in luogo della fruizione diretta della detrazione fiscale opta per la cessione del corrispondente credito di imposta ad un terzo soggetto [quesito 3 - **cessione del credito** (cedente)];
- iv. contabilizzazione nel bilancio della società (cessionario) che acquista il credito di imposta con facoltà di successiva cessione [quesito 4 - **ricezione del credito** (cessionario)]



OIC – Proposte per la contabilizzazione



Quesito 1 - Diritto alla detrazione fiscale → Contributo in conto impianti da contabilizzare con uno dei due metodi ammessi:

- diretta riduzione dell'investimento sostenuto;
- iscrizione di un risconto passivo rilasciato a conto economico nel periodo di ammortamento dell'immobilizzazione iscritta

Quesito 2 - sconto in fattura → Iscrizione in bilancio al costo sostenuto

Quesito 3 - cessione del credito (cedente) → Nel bilancio della società cedente la differenza tra il corrispettivo pattuito per il credito tributario ceduto e il valore contabile risultante in bilancio al momento della cessione è rilevato al conto economico come onere o provento (sezione finanziaria)

Quesito 4 - ricezione del credito (cessionario) → Iscrizione in bilancio al costo sostenuto



SUPERBONUS 110%



Grazie per l'attenzione



SOLVED