Camera dei deputati
Servizio Studi
XVIII Legislatura

Documentazione e ricerche

# Il superbonus edilizia al 110 per cento - aggiornamento al decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36

**Dossier n° 118 - Schede di lettura**
**4 luglio 2022**

## Il quadro normativo

L'articolo 119 del decreto legge n.34 del 2020 (cd. decreto Rilancio) introduce una **detrazione pari al 110% delle spese** relative a specifici interventi di **efficienza energetica** (anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione) e di **misure antisismiche sugli edifici** (anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici). La detrazione è ripartita dagli aventi diritto in **5 quote annuali** di pari importo e in **quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022.**

Secondo i dati presentati dall'Enea nel suo **Rapporto** sul Superbonus 110%, al **31 maggio 2022**, erano in corso **172.450 interventi edilizi incentivati**, per circa 30,6 miliardi di investimenti ammessi a detrazione che **porteranno a detrazioni per 33,7 miliardi** di euro. Sono 26.663 i lavori condominiali avviati (65,4% già ultimati), che rappresentano il 48,9 % del totale degli investimenti, mentre i lavori negli edifici unifamiliari e nelle unità immobiliari funzionalmente indipendenti sono rispettivamente 91.444 (73,8% già realizzati che rappresentano il 33,8% del totale investimenti) e 54.338 (76,5% realizzati che rappresentano il 17,3% degli investimenti). La regione con più lavori avviati è la Lombardia (26.432 edifici per un totale di oltre 5 miliardi di euro di investimenti ammessi a detrazione), seguita dal Veneto (21.555 interventi e 2,9 miliardi di euro d'investimenti) e dal Lazio (15.504 interventi già avviati e 2,8 miliardi di euro di investimenti).

Il Piano nazionale di ripresa e resilienza-PNRR, Componente 3, della Missione 2 (Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici), destina complessivamente 13,95 miliardi di euro alla misura del Superbonus. Sempre in materia efficienza energetica e riqualificazione degli edifici sono previste ulteriori risorse nazionali a carico del c.d. Fondo complementare per un ammontare complessivo di 6,56 miliardi di euro (di cui 4,56 specificamente destinati al Superbonus), nonché ulteriori 0,32 miliardi dal programma REACT dell'UE. Gli interventi di questa Componente, come scritto nel testo del PNRR, si prefiggono di incrementare il livello di efficienza energetica degli edifici, una delle leve più virtuose per la riduzione delle emissioni in un Paese come l'Italia che dispone di un parco edifici con oltre il 60 per cento dello *stock* superiore a 45 anni, sia negli edifici pubblici (es. scuole, cittadelle giudiziarie), sia negli edifici privati.

La detrazione può essere chiesta per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute **dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022** (nuovo termine introdotto dal comma 66 della legge di bilancio 2021) per interventi effettuati sulle **parti comuni di edifici condominiali su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari (fino ad un massimo di due)**. Il medesimo comma 66 chiarisce che un'unità immobiliare può ritenersi **funzionalmente indipendente** qualora sia dotata di **almeno tre** delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: **impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale**.

Il comma 28 della legge di bilancio 2022 ha ulteriormente modificando la disciplina, introducendo una serie di proroghe della misura con scadenze differenziate in base al soggetto beneficiario. In sintesi per gli interventi effettuati:

- dai **condomini**,
- **dalle persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli 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, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio,
- dalle **organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale** iscritte negli appositi registri
- il beneficio, da ripartire in quattro quote annuali di pari importo, spetta ancora nella misura del **110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31**

**dicembre 2025. Tale beneficio si applica anche agli interventi effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione;**

- da persone fisiche sugli **edifici unifamiliari**, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2022 a condizione che al 30 giugno siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo**. Successivamente l'**articolo 14 del decreto legge n.50 ha prorogato di tre mesi il termine** previsto per realizzare il 30 per cento dei lavori. La norma precisa altresì che il conteggio del 30 per cento va riferito all'intervento nel suo complesso, comprensivo anche dei lavori non agevolati al 110 per cento;
  Si tratta in particolare dei lavori realizzati sostanzialmente per interventi sugli **edifici unifamiliari** o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari a condizione che siano **funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno**.Circa l'ambito applicativo della norma si consiglia la lettura della Circolare 24/E del 2020 dell'Agenzia delle entrate dove, tra l'altro, si precisa che: per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. Una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva. La presenza, inoltre, di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva». Le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).
- dagli **Iacp** su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, ovvero dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili assegnati in godimento ai propri soci**, la detrazione è confermata al 110% per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2023, purché, al 30 giugno 2023, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.**

Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da **eventi sismici** dal 1° aprile 2009, laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione spetta comunque nella misura del 110% per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2025**.

Il **comma 4-*ter*** del decreto legge n.36 del 2022 reca una modifica al comma 4 dell'articolo 119 in materia di realizzazione di interventi di riduzione del rischio sismico e, come intervento trainato, di eliminazione delle barriere architettoniche, allorché eseguito congiuntamente agli interventi antisismici, specificando le condizioni e i termini per avvalersi della detrazione prevista al 110 per cento per l'acquisto di immobili oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con criteri antisismici ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (cd. **sismabonus acquisti**). La norma chiarisce che per gli acquirenti delle unità immobiliari che alla data del 30 giugno 2022 **abbiano sottoscritto un contratto preliminare** di vendita dell'immobile regolarmente registrato, che abbiano **versato acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito d'imposta**, che abbiano ottenuto la dichiarazione di **ultimazione dei lavori strutturali**, che abbiano ottenuto il **collaudo** degli stessi e l'attestazione del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione di rischio sismico e che l'immobile sia accatastato almeno in categoria F/4, **l'atto definitivo di compravendita potrà essere stipulato anche oltre il 30 giugno 2022 ma comunque entro il 31 dicembre 2022**.

**Non possono fruire dell'agevolazione,** invece, gli interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali **A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), ad eccezione di quelle aperte al pubblico** (per le quali invece l'agevolazione è ammessa a seguito della modifica introdotta dall'articolo 80, comma 6, del decreto n.104 del 2020, cd. decreto Agosto).

L'articolo 33 del decreto legge n.77 del 2021 **estende**, altresì, **alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale** la possibilità di avvalersi dell'agevolazione fiscale per gli interventi realizzati su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 (ad esempio: **ospedali, case di cura e conventi)** e ne determina il **limite di spesa** per le singole unità immobiliari. La disposizione chiarisce che tali interventi possono fruire della detrazione a condizione che i soggetti beneficiari svolgano attività di prestazione di **servizi socio-sanitari e assistenziali** e i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica.

A queste tipologie di **spese**, dette **trainanti**, si aggiungono altri interventi, a condizione però che siano eseguiti congiuntamente **(trainati)** ad almeno un intervento trainante. Rientrano in questa categoria: interventi di efficientamento energetico, installazione di impianti solari fotovoltaici, infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici nonché interventi di eliminazione delle barriere architettoniche. La legge di bilancio 2022 chiarisce che le sopra citate proroghe introdotte per le spese sostenute in interventi trainanti si applicano anche per la realizzazione dei richiamati interventi trainati.

Per quanto riguarda i **beneficiari**, possono accedere al *superbonus* **le persone fisiche** che possiedono o detengono l'immobile (per esempio proprietari, nudi proprietari, usufruttuari, affittuari e loro familiari), i **condomini, gli Istituti autonomi case popolari (Iacp), le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, le Onlus e le associazioni e società sportive dilettantistiche registrate**, queste ultime per i soli lavori dedicati agli spogliatoi.

La detrazione **è concessa a condizione che la regolarità degli interventi sia asseverata** da professionisti abilitati, che devono anche attestare la **congruità delle spese** sostenute con gli interventi agevolati.

L'**articolo 121 del decreto Rilancio** consente inoltre la possibilità generalizzata **di optare,** in luogo della fruizione diretta della detrazione per interventi in materia edilizia ed energetica, **per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori** dei beni o servizi (**cd. sconto in fattura**) o, in alternativa, **per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante,** in deroga alle ordinarie disposizioni previste in tema di cedibilità dei relativi crediti. Il comma 1-*quater* dell'articolo 121 (introdotto dall'art. 28, comma *1-bis,* lett. *a*), n. 3), del D.L. 27 gennaio 2022, n. 4) stabilisce che i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni (prima cessione o sconto in fattura) relative al *Superbonus* e agli altri *bonus edilizi* **non possono formare oggetto di cessioni parziali successive**.

Con la legge di bilancio 2022 tale misura viene estesa fino al **31 dicembre 2025**, relativamente alle spese agevolabili con il superbonus (interventi trainanti e trainati), per le altre agevolazioni edilizie, l'opportunità è prevista fino al 2024. Viene introdotto **l'obbligo** del **visto di conformità** anche in caso di **opzione per la cessione del credito/sconto in fattura relativa alle detrazioni fiscali per lavori edilizi** diversi da quelli che danno diritto al *Superbonus* 110%: si tratta in particolare degli interventi di **recupero del patrimonio edilizio e di efficienza energetica, di adozione di misure antisismiche (cd. sismabonus), di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (cd. bonus facciate), di installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici**. Anche in tal caso il visto di conformità riguarda i dati relativi alla documentazione e deve attestare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

Tra le spese detraibili rientrano anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle asseverazioni e delle attestazioni. I **tecnici abilitati** devono asseverare la **congruità dei prezzi**, secondo le disposizioni del modificato comma 13-*bis* dell'articolo 119; occorre fare riferimento - oltre ai prezzari individuati dal decreto MISE del 6 agosto del 2020 - anche ai **valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica,** da adottare entro il **9 febbraio 2022. Non è previsto l'obbligo del rilascio del visto di conformità e delle relative asseverazioni/attestazioni**, ai fini della fruizione dello sconto in fattura o della cessione del credito, **per le opere, già classificate come attività di edilizia libera e per gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi relativi al cd. *bonus* facciate.**

Dal 4 febbraio 2022 è disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate il nuovo modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica con le relative istruzioni e specifiche tecniche alla luce delle modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2022 (legge n. 234/2021). Si ricorda, a tale proposito, che l'articolo 1 del decreto legge n.13 del 2022, trasfuso nell'articolo 28 del decreto legge n.4 del 2022, ha stabilito che ove il contribuente usufruisca delle detrazioni per interventi edilizi sotto forma di sconto sul corrispettivo ovvero opti per la trasformazione delle detrazioni in crediti d'imposta cedibili, in luogo di consentire una sola cessione del credito d'imposta, si possono effettuare due ulteriori cessioni, ma solo a banche, intermediari finanziari e società appartenenti a un gruppo bancario vigilati, ovvero a imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia, ferma restando l'applicazione delle norme in materia di antiriciclaggio per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima.
All'Agenzia delle entrate viene riconosciuta la possibilità di sospendere fino a 30 giorni l'efficacia delle comunicazioni telematiche per le opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura che presentano particolari profili di rischio.

A tale proposito, nel corso dell'audizione svoltasi al Senato il 10 febbraio 2022, il direttore dell'Agenzia delle entrate ha rappresentato che alla data del 31 dicembre 2021, **le cessioni e gli sconti in fattura comunicati** all'Agenzia delle entrate attraverso l'apposita piattaforma telematica sono stati:
• **quasi 4,8 milioni** (0,1 milioni nel 2020 e 4,7 milioni nel 2021), di cui riferibili al **Superbonus 1.3 milioni**;
• per un controvalore complessivo di oltre **38,4 miliardi di euro** (0,6 miliardi nel 2020 e 37,8 miliardi nel 2021), di cui riferibili al **Superbonus 13,3 miliardi**.

Nel corso dell'audizione sono stati presentati altresì i dati relativi all'attività di analisi e controllo svolta dall'Agenzia stessa e della Guardia di finanza sulla circolazione dei crediti d'imposta. Secondo tali informazioni **l'ammontare complessivo di crediti d'imposta inesistenti** di cui agli articoli 119 e seguenti del Decreto Rilancio ammonta a circa **4,4 miliardi di euro**. In particolare:

- 160 milioni di euro sono stati sospesi e scartati dall'Agenzia sulla piattaforma "cessione crediti", per effetto delle disposizioni introdotte con il Decreto anti-frode, che consente all'Agenzia di effettuare tale controllo preventivo in presenza di profili di rischio;

- 2,3 miliardi sono oggetto di sequestri preventivi da parte dell'Autorità giudiziaria, a seguito di segnalazione dell'Agenzia delle entrate e della Guardia di finanza;
- i restanti importi sono oggetto di indagini in corso e di richieste di sequestro preventivo inoltrate alle competenti Autorità giudiziarie.

L'Agenzia delle entrate ha pubblicato una guida nella quale sono descritti i passaggi necessari per accedere alla procedura *web* predisposta per gestire i crediti d'imposta acquisiti perché ceduti dai beneficiari.

Il richiamato articolo 33 del decreto legge n.77 **semplifica la disciplina per fruire del Superbonus** stabilendo che attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**) è possibile attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (rendendo **non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo**).

La norma, in particolare, stabilisce che gli **interventi rientranti nella misura** del Superbonus, **anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti**, con **esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione** degli edifici, **costituiscono manutenzione straordinaria** e sono realizzabili mediante **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 disposizione specifica che la **presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo** (articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

Per tali interventi, inoltre, la **decadenza del beneficio fiscale** (articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) opera **esclusivamente** nei casi di:

- **mancata presentazione** della CILA;
- interventi realizzati in **difformità dalla CILA**;
- **assenza dell'attestazione dei dati richiesti** nel secondo periodo del nuovo comma 13-*ter* (titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero dell'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dalla disciplina del Superbonus (articolo 119, comma 14).

A tale proposito si segnala che il 4 agosto 2021 la Conferenza Unificata ha dato il via libera all'adozione del modulo unico per la Cila-Superbonus.

La norma chiarisce, inoltre, che **resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità** dell'immobile oggetto di intervento e precisa che **restano** in ogni caso **fermi,** se dovuti, **gli oneri di urbanizzazione** dovuti in base alla tipologia di intervento proposto.

L'articolo *33-bis* del citato decreto n.77, che introduce un nuovo comma 13-*quinquies***,** prevede altresì che in caso di opere già classificate come attività di **edilizia libera** (ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 o della normativa regionale) **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. **Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività** (articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

La disposizione, attraverso l'introduzione di un nuovo comma 5-*bis,* chiarisce altresì i termini di decadenza dalla detrazione in presenza di violazioni:

- **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 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**.

Al fine di non perdere diritto alle **agevolazioni,** la norma prevede anche **un termine più ampio** per stabilire la propria residenza (lettera *a*), della nota II-*bis*), all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131) nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di efficientamento energetico rientranti nel Superbonus. Chi acquista un **immobile oggetto di interventi di ristrutturazione** ha tempo **30 mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita, anziché 18,** per stabilirvi la residenza.

L'articolo 10-*bis* del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, prevede che ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, **a decorrere dal 1° gennaio 2023 e fino al 30 giugno 2023**, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti dal citato articolo 119 ovvero dall'articolo 121, comma 2, può essere affidata:

a) **ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto** ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, **della occorrente qualificazione** del sistema unico di qualificazione degli esecutori di contratti pubblici ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

b) **ad imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto** ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, **documentano al committente ovvero all'impresa subappaltante l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione di qualificazione** con uno degli organismi previsti dall'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

In base a quanto previsto, invece, dal **comma 2**, del medesimo articolo, **a decorrere dal 1° luglio 2023**, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti è affidata esclusivamente ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Il **comma 3**, inoltre, precisa che in relazione ai lavori affidati alle imprese di cui alla lettera b) del comma 1, **la detrazione relativa alle spese sostenute a far data dal 1° luglio 2023 è condizionata all'avvenuto rilascio dell'attestazione di qualificazione sopra menzionata**.

La disciplina prevede inoltre che ai comuni dei **territori colpiti da eventi sismici la detrazione al 110%** delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche **spetta per l'importo eccedente il contributo riconosciuto per la ricostruzione** e i **limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali sono aumentati del 50 per cento** per gli interventi di ricostruzione riguardanti **i comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016 e 2017 e del 2009**, nonché, secondo una norma introdotta dalla legge di bilancio 2021, tutti i comuni interessati dagli **eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza** (in alternativa al contributo per la ricostruzione).

Sempre la legge di bilancio 2021 ha stabilito che nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

Sul punto l'Agenzia delle entrate ha pubblicato la guida "***Ricostruzione post sisma Italia centrale e Superbonus 110%***", che chiarisce aspetti normativi e operativi sulle misure agevolative finalizzate a velocizzare e rafforzare la ricostruzione dei fabbricati danneggiati dagli eventi calamitosi del 2016 e quelli situati nei comuni in cui è stato dichiarato lo stato di emergenza. Il documento indica come usufruire dei *bonus* e spiega le modalità di applicazione del *Superbonus* nell'ambito dei progetti di ricostruzione, le procedure per accedervi, la rendicontazione e la modalità di fatturazione degli interventi. Come segnalato l'incentivo spetta per la parte eccedente il contributo concesso sugli interventi di riparazione o ricostruzione post sisma. Nella guida, pertanto, si chiarisce che è possibile accedere a entrambi gli istituti con la presentazione di un unico progetto e di un unico computo metrico, ferma restando la chiara riferibilità nell'ambito di tale computo metrico delle spese finanziate con il contributo e quelle eccedenti ammesse al *Superbonus*.

Le **deliberazioni dell'assemblea del condominio** aventi per oggetto l'approvazione degli interventi e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio**.

Secondo una norma introdotta dal comma 66 della legge di bilancio 2021, le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto **l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa** riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità e a condizione che **i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole**.

Successivamente alla conversione in legge del decreto Rilancio, sono stati pubblicati in *Gazzetta Ufficiale* i **decreti** del MISE **recanti i requisiti tecnici e delle asseverazioni** per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (anche in merito alla detrazione al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche sugli edifici cd. *Superbobonus*).

In sintesi il primo decreto definisce gli interventi che rientrano nelle agevolazioni ecobonus, bonus facciate e superbonus al 110%, in particolare specificando **i requisiti tecnici, nonché i costi massimali** per singola tipologia di intervento e i **soggetti ammessi alla detrazione**.

Il secondo decreto disciplina **la modulistica e le modalità di trasmissione dell'asseverazione** agli organi competenti, tra cui Enea, **le verifiche** ai fini dell'accesso al beneficio della detrazione diretta, alla cessione o allo sconto di cui all'art. 121 del decreto rilancio, nonché **i controlli** a campione sulla regolarità dell'asseverazione e le eventuali **sanzioni**. In particolare, nel decreto MISE sui requisiti tecnici sono presenti alcuni allegati che definiscono:

- (Allegato A) **i requisiti da indicare nell'asseverazione** per gli interventi che accedono alle detrazioni fiscali;

- (Allegato B) **la sintesi degli interventi ammessi alle detrazioni fiscali**, con il riferimento legislativo, la detrazione massima o l'importo massimo ammissibile, la percentuale di detrazione e il numero di anni su cui deve essere ripartita la detrazione;
- (Allegato C) **la scheda dati sulla prestazione energetica secondo i dati estratti dagli APE o AQE** da compilare esclusivamente per via telematica sull'apposito sito Enea;
- (Allegato D) la scheda informativa con **i dati identificativi necessari** per l'individuazione del soggetto beneficiario, dell'immobile oggetto di intervento, delle tipologie e delle caratteristiche tecniche degli interventi realizzati;
- (Allegato E) **i valori di trasmittanza massimi** consentiti per l'accesso alle detrazioni negli interventi di isolamento termico;
- (Allegato F) **le prestazioni minime che le pompe di calore (**pompe di calore elettriche o pompe di calore alimentate a gas) devono soddisfare per l'accesso alle detrazioni;
- (Allegato G) **i requisiti degli impianti e degli apparecchi a biomassa** devono possedere per l'accesso alle detrazioni;
- (Allegato H) **le modalità di calcolo delle prestazioni minime** riportate nell'allegato A, capitolo 3, che **i collettori solari** devono possedere per accedere alle detrazioni fiscali;
- Allegato I) **i massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore**.

Sempre il MISE, con il decreto pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il 14 febbraio 2022, ha definito ulteriormente i **costi massimi specifici agevolabili**, per alcune tipologie di beni, nell'ambito delle detrazioni fiscali per gli edifici.

L'**Agenzia delle entrate** ha pubblicato alcune circolari che recano i **primi chiarimenti** sulla misura, una risoluzione con l'indicazione dei **codici tributo da utilizzare in compensazione**, tramite modello F24, dei crediti relativi alle detrazioni cedute e agli sconti praticati, nonché alcuni provvedimenti che ne definiscono le **disposizioni di attuazione**:

**Circolare 8 agosto 2020, n. 24/E** : Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34: Primi chiarimenti;

**Circolare 22 dicembre 2020, n.30/E:** Risposte a quesiti;

**Risoluzione 28 dicembre 2020, n.83/E**: Istituzione dei codici tributo per l'utilizzo in compensazione, tramite modello F24, dei crediti relativi alle detrazioni cedute e agli sconti praticati;

Provvedimento 8 agosto 2020, n. 283847: Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;

**Provvedimento del 12 ottobre 2020, n. 326047** : Modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, approvato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020, e alle relative istruzioni. Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione;

**Provvedimento 20 luglio 2021, n. 196548:** Modifiche alle istruzioni per la compilazione del modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, approvato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 ottobre 2020 nonché aggiornamento delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione.

Provvedimento 3 febbraio 2022: Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, successivamente modificato dal Provvedimento del 10 giugno 2022.

Si rammenta che, con il sopra citato provvedimento, è stato altresì approvato il **modello**, denominato Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, che definisce **i termini di presentazione dell'opzione** che permette, al posto della fruizione diretta della detrazione, di beneficiare del contributo anticipato sotto forma di **sconto dai fornitori** dei beni o servizi o, in alternativa, di **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante (sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici). La comunicazione deve essere inviata **entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per cui viene esercitata l'opzione**. La comunicazione della cessione del credito relativa alle rate di detrazione non fruite deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione. Nel modello devono essere indicati i dati del soggetto che trasmette la comunicazione (beneficiario, intermediario, amministratore di condominio, soggetto che appone il visto), l'opzione esercitata, la tipologia di intervento effettuato, l'ammontare della spesa sostenuta e del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto, i dati identificativi

dell'immobile oggetto dell'intervento e i dati dei beneficiari e dei cessionari/fornitori. Nella sezione riservata a chi appone il visto di conformità vanno indicati anche i dati identificativi delle asseverazioni previste per gli interventi *ecobonus* e *sismabonus*.

Si segnala che l'Agenzia delle entrate ha fornito dei chiarimenti con la **circolare n. 19/E** del 27 maggio 2022, nonché con la dettagliata **circolare n. 23/E del 23 giugno 2022** sulle numerose modifiche normative che si sono succedute a partire dalla legge di bilancio 2022 in materia di bonus edilizi e cessione del credito e in merito alla disciplina della **cessione del credito** ha pubblicato una **guida** e un **manuale utente**.

Si ricorda, inoltre che sulla misura del *Superbonus* l'Agenzia delle entrate ha pubblicato anche una **guida, aggiornata a giugno 2022**, consultabile *on-line* nonché le domande più frequenti sull'argomento con le relative risposte (FAQ).

Sulla materia, a partire da luglio 2020, presso la Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria sono state svolte numerose audizioni.

### *Gli interventi di risparmio energetico*

Nella relazione illustrativa del sopra citato decreto sui Requisiti tecnici del MISE è presente una dettagliata ricostruzione della normativa succedutasi in materia di efficientamento energetico nonché i dati relativi agli investimenti effettuati e i risparmi energetici ottenuti. Nel testo si ricorda che le detrazioni fiscali per interventi di risparmio energetico sono state introdotte dalla legge finanziaria per il 2007, con validità fino al 31 dicembre 2007. Comprendevano interventi per la riqualificazione degli edifici, l'installazione di pannelli solari, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, l'acquisto di elettrodomestici ad alta efficienza, di motori industriali e di *inverter*.

La legge finanziaria per il 2008 ha esteso l'ambito degli interventi ammessi, ha modificato alcune procedure di incentivazione e prorogato il meccanismo fino a tutto il 31 dicembre 2010.

La legge di stabilità 2011 (legge 13 dicembre 2010 n. 220) ha previsto una nuova proroga degli incentivi solo per un anno, dunque per interventi effettuati entro il 31 dicembre 2011, limitatamente agli interventi su edifici. La detrazione copre interventi come sostituzione di caldaie e infissi, installazione di pannelli solari per acqua calda, isolamento di tetti e pareti, coperture termiche. Per questi interventi, è possibile detrarre la spesa sostenuta in dieci rate (per gli interventi eseguiti prima del 2011, era cinque rate), fino a un tetto massimo di spesa, differenziato per categoria di intervento.

La legge n. 214 del 22 dicembre 2011 (Manovra Salva Italia) ha prorogato la detrazione del 55% fino al 31 dicembre 2012 alle attuali condizioni e ha aggiunto agli interventi agevolabili la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Il decreto legge 22 giugno n. 83, recante misure urgenti per la crescita del Paese ha prorogato le detrazioni agli interventi effettuati entro il 30 giugno 2013.

Il decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, recante disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 20l0/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia dispone la proroga delle detrazioni al 31 dicembre 2013 e nel caso di interventi su parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio, al 30 giugno 2014. Dispone anche l'innalzamento dell'entità della detrazione, nella misura del 65% per spese sostenute dal 6 giugno 2013, data di entrata in vigore del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.

La legge di stabilità 2014 (legge 27 dicembre 2013, n. 147) ha prorogato la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, confermandola nella misura del 65%, per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014.

La legge di stabilità 2015 (legge 23 dicembre 2014 n.190), ha prorogato la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici nella misura del 65%, fino al 31 dicembre 2015, includendo le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari e per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori dì calore alimentati da biomasse combustibili.

La legge di stabilità 2016 ha prorogato a tutto il 2016 le detrazioni fiscali del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici per privati e condomini.

La legge di bilancio 2017 ha prorogato per un anno le detrazioni fiscali per tutti gli interventi già incentivati con le precedenti disposizioni. Per quanto riguarda la riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, il meccanismo è stato inoltre prorogato per cinque anni, per interventi che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, con una detrazione del 70%; se tali interventi conseguono almeno la qualità media (di cui al D.M. 26 giugno 2015) per la prestazione energetica invernale ed estiva, la detrazione sale al 75%. In entrambi i casi, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati.

La legge di bilancio 2018, oltre a prorogare al 31 dicembre 2018 le detrazioni sugli investimenti per interventi di efficientamento energetico delle singole unità immobiliari e a confermare la scadenza al 31 dicembre 2021 per quelle sulle parti comuni degli edifici, ha introdotto le seguenti innovazioni al meccanismo: la revisione della struttura delle aliquote al fine di legare maggiormente il beneficio economico al risparmio energetico conseguibile tramite l'intervento (riduzione del beneficio al 50% per finestre, schermature, caldaie a condensazione e a biomassa); l'aggiornamento dei requisiti tecnici minimi per gli interventi incentivati; l'introduzione di massimali di costo specifico per le tecnologie; l'estensione della cedibilità del credito agli interventi su singole unità immobiliari; l'istituzione di un fondo per la concessione di garanzie sugli eco-prestiti; l'estensione del meccanismo di monitoraggio agli interventi di efficienza eseguiti con il meccanismo delle detrazioni per le ristrutturazioni edilizie (articolo 16-*bis* del TUIR).

Le leggi di bilancio hanno prorogato la misura dell'*ecobonus* per gli anni di competenza, da ultimo la legge di bilancio 2022 proroga l'agevolazione a tutto il 2022.

Il decreto Rilancio n.34 del 2020 ha introdotto la detrazione al 110% in esame.

Nel quinquennio **2014-2018** sono stati realizzati circa 1,77 milioni di interventi, di cui oltre 334.000 nel 2018, anno in cui oltre il 40% di essi ha riguardato la sostituzione di serramenti, e per circa il 27% la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. **Gli investimenti attivati nel quinquennio ammontano a circa 16,8 miliardi di euro: il 40% delle risorse è stato destinato ai serramenti; circa il 25% alla coibentazione di solai e pareti; circa il 9% alla riduzione del fabbisogno energetico dell'intero edificio. Nel 2018 a fronte di un investimento complessivo di 3,3 miliardi di euro (-l 0% in meno rispetto al 2017), sono stati conseguiti risparmi** di 0,l Mtep/anno. Dall'avvio del meccanismo (2007) gli investimenti mobilitati dalle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici sono pari a **38,8 miliardi di euro** con una riduzione dei consumi di energia di circa 1,41 Mtep/anno.
Si ricorda che il Tep, acronimo di Tonnellate Equivalenti di Petrolio, è un'unità di misura dell'energia che indica la quantità di energia liberata dalla combustione di una tonnellata di petrolio grezzo. Ogni **Mtep** (milione di Tep) ottenuto da fonti rinnovabili è un milione di tonnellate di petrolio bruciato in meno.

Per una ricostruzione dei **risultati conseguiti dalla varie misure introdotte** in materia di efficienza energetica si veda il Rapporto Annuale DETRAZIONI FISCALI 2021 di ENEA.

L'articolo *10-bis* del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, prevede che ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, **a decorrere dal 1° gennaio 2023 e fino al 30 giugno 2023**, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti dal citato articolo 119 ovvero dall'articolo 121, comma 2, può essere affidata:

**a) ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto** ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, **della occorrente qualificazione** del sistema unico di qualificazione degli esecutori di contratti pubblici ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

**b) ad imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto** ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, **documentano al committente ovvero all'impresa subappaltante l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione di qualificazione** con uno degli organismi previsti dall'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

In base a quanto previsto, invece, dal **comma 2**, del medesimo articolo, **a decorrere dal 1° luglio 2023**, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previst è affidata esclusivamente ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Il **comma 3**, inoltre, precisa che in relazione ai lavori affidati alle imprese di cui alla lettera b) del comma 1, **la detrazione relativa alle spese sostenute a far data dal 1° luglio 2023 è condizionata all'avvenuto rilascio dell'attestazione di qualificazione sopra menzionata**.

## Gli interventi agevolabili

Come sopra ricordato l'articolo 119 del decreto Rilancio riconosce nella misura del 110% la percentuale della detrazione (IRPEF e IRES) spettante per la realizzazione di determinate opere di riqualificazione energetica nonché per la riduzione del rischio sismico. La detrazione spetta per le spese sostenute dal **1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022** da ripartire tra gli aventi diritto in **cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nel 2022.** Il beneficiario potrà scegliere se utilizzare la detrazione o se optare per lo sconto in fattura applicato dall'impresa o dalle imprese, oppure per la cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito con facoltà di successiva cessione. La legge di bilancio 2022 (comma 28) ha da ultimo prorogato i termini per avvalersi dell'agevolazione prevedendo **scadenze differenziate** in base al soggetto beneficiario per gli interventi effettuati:

- dai **condomini,**
- **dalle persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli 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, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio,
- dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale iscritte negli appositi registri,
- il beneficio, da ripartire in quattro quote annuali di pari importo, spetta ancora nella misura del **110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31**

**dicembre 2025. Tale beneficio si applica anche agli interventi effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione;**

- da persone fisiche sugli **edifici unifamiliari**, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2022 a condizione che al 30 giugno siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo**. Successivamente l'**articolo 14 del decreto legge n.50 ha prorogato di tre mesi il termine** previsto per realizzare il 30 per cento dei lavori. La norma precisa altresì che il conteggio del 30 per cento va riferito all'intervento nel suo complesso, comprensivo **anche dei lavori non agevolati** al 110 per cento;
- dagli **Iacp** su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, ovvero dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili assegnati in godimento ai propri soci**, la detrazione è confermata al 110% per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2023, purché, al 30 giugno 2023, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.**

Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da **eventi sismici** dal 1° aprile 2009, laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione spetta comunque nella misura del 110% per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2025**.

I limiti di spesa ammessi alla detrazione variano a seconda del tipo di intervento e degli edifici oggetto dei lavori. L'importo massimo di detrazione spettante si riferisce ai singoli interventi agevolabili ed è imputato all'unità immobiliare oggetto dell'intervento: **il bonus,** quindi, **andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa sulla base delle somme versate da ciascuno e documentate.** Nel caso in cui sul medesimo edificio siano effettuati **più interventi agevolabili**, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla **somma degli importi previsti per ciascuno di essi.**

**L'Agenzia delle entrate** nella richiamata circolare chiarisce le modalità del calcolo del limite massimi attraverso alcuni esempi: nel caso in cui due contribuenti comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per interventi di isolamento termico delle superfici opache, per i quali il limite di spesa è di 50.000 euro e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, per il quale il limite di spesa è pari a euro 30.000, avranno diritto ad una detrazione pari al 110 per cento, calcolata su un importo di spesa complessivamente pari a 80.000, da ripartire in base alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno. Nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. **Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà** o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.
Sempre nella medesima circolare, l'Agenzia delle entrate specifica che indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, in linea con la prassi in materia, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre fare riferimento:

- **alla data dell'effettivo pagamento** (criterio di cassa) per le **persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali**;
- **alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali** (criterio di competenza).

L'articolo 33 del decreto legge n.77 del 2001, stabilisce che per l**e organizzazioni non lucrative di utilità sociale, per le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri e per le associazioni di promozione sociale** iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano il **limite di spesa ammesso** alle detrazioni del Superbonus previsto per le singole unità immobiliari, **è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico e la superficie media di una unità abitativa immobiliare** (ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), a condizione che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- svolgano **attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali**, e i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;
- siano in possesso **di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4** a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore all'entrata in vigore (1 giugno 2021) della disposizione in esame.

Si ricorda che le categorie catastali richiamate si riferiscono a **collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme (**B1) nonché a **case di cura e ospedali senza fine di lucro** (B2) o **con fine di lucro** (D4).

In ogni caso, come tutte le detrazioni d'imposta, **l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi**. In sostanza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.

Possono usufruire del *superbonus* i seguenti **interventi trainanti**:

- **interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici (c.d. cappotto termico), compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento** della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari. Il comma 66 della **legge di bilancio 2021** chiarisce che un'unità immobiliare può ritenersi **funzionalmente indipendente** qualora sia dotata di **almeno tre** delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: **impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale**.

Il medesimo comma fa rientrare nella disciplina agevolativa anche agli interventi per la **coibentazione del tetto**, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

Si ricorda che per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

a. **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
b. **40.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
c. **30.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

In questo caso, come chiarito nella sopra citata circolare dell'Agenzia delle entrate, il *superbonus* spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m2K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. I parametri cui far riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017. Rientrano tra le spese ammissibili al *superbonus*, anche quelle per la coibentazione del tetto, a condizione che il tetto sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno, che anche assieme ad altri interventi di coibentazione eseguiti sull'involucro opaco incida su più del 25 per cento della superficie lorda complessiva disperdente e che gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.

- **Interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;

In particolare, come specificato nella sopra citata circolare dell'Agenzia delle entrate, si tratta di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:

a. **impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A** di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli **impianti ibridi o geotermici**, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
b. **impianti di microcogenerazione**;
c. **impianti a collettori solari**.

Successivamente l'**articolo 15, comma 1-*bis*, del decreto legge n.17 del 2022,** amplia il perimetro di questi interventi **ricompresi** nella disciplina del superbonus al 110 per cento. Tra le spese sostenute a cui si applica la detrazione rientrano anche quelle **di installazione di sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici**.

In caso di interventi realizzati su edifici ubicati in **aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione** n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/UE, relative alla qualità dell'aria con riferimento al **mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto**, il *superbonus* spetta anche per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle** individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186.

Si ricorda che nel decreto ministeriale 7 novembre 2017 n. 186 (allegato 1 (articolo 3)) sono individuati i valori di riferimento per la classe 5 stelle.

In caso di interventi realizzati su edifici ubicati **in comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione** n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/UE, relative alla qualità dell'aria con riferimento al **mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto, il *superbonus* spetta anche per l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente**, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera *tt*), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.
Si ricorda che in base all'articolo 2, comma 2, lettera *tt*), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 per teleriscaldamento e teleraffreddamento efficienti è da intendersi un sistema di teleriscaldamento o teleraffreddamento che usa, in alternativa, almeno: a) il 50 per cento di energia derivante da fonti rinnovabili; b) il 50 per cento di calore di scarto; c) il 75 per cento di calore cogenerato; d) il 50 per cento di una combinazione delle precedenti.
Per un approfondimento delle procedure di infrazione per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti alla qualità dell'aria si rinvia alla lettura del dossier: Qualità dell'aria: l'Italia deferita alla Corte di giustizia dell'Ue realizzato dal Servizio studi del Senato della Repubblica.

La detrazione prevista è calcolata su **un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro** ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. A tale limite di spesa si aggiunge quello previsto nel caso di eventuale installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (fino a 48.000 euro).

**Interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico** di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. *sismabonus*).

Si tratta di interventi antisismici per la **messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente,** di cui all'art. 16-*bis*, comma 1, lett. *i*), del TUIR, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017, relativi a **edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*).
L'agevolazione 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** (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante **demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 30 mesi** (termine modificato, rispetto al previgente 18 mesi, dall'articolo *33-bis* del decreto legge n.77 del 2021, lettera *c*)) **dalla fine dei lavori provvedano alla successiva rivendita** (comma 1-*septies*).
Il *superbonus* spetta anche per la realizzazione di **sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici**, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai citati commi da 1-*bis* a 1-*septies* nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.
La richiamata circolare 24/E dell'Agenzia delle entrate specifica che gli importi di spesa ammessi al *superbonus* sono pari a:

a. **96.000 euro, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari**. Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile. Nell'ipotesi in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese ammesse in detrazione occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi. Si ha, quindi, diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione nell'anno di sostenimento non ha superato il limite complessivo In caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), tale limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;
b. **96.000 euro, nel caso di acquisto delle case antisismiche**;
c. **96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio**.

Il comma 4-*ter* dell'articolo 119 prevede che i limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus sostenute entro il 30 giugno 2022, **sono aumentati del 50 per cento** per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 e di cui al decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39, nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In tal caso, gli incentivi **sono alternativi al contributo per la ricostruzione** e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive. Il comma 4-*quater* stabilisce,

inoltre, che nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo **stato di emergenza, gli incentivi spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione**.

Dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 per gli interventi sopra citati, in caso di cessione del credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, **la detrazione per i premi delle assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi stipulate relativamente a unità immobiliari ad uso abitativo** (articolo 15, comma 1, lettera *f-bis),* del testo unico delle imposte sui redditi, DPR 917/1986) **spetta nella misura del 90 per cento**.

A tale riguardo l'Agenzia delle entrate ha precisato che la detrazione per i premi assicurativi non può essere ceduta in quanto l'articolo 121 del decreto Rilancio richiama gli interventi antisismici dell'articolo 16 del decreto-legge n.63 del 2013 e del comma 4 dell'articolo 119. In sostanza, quindi, l'impresa di assicurazione p**otrà acquisire il credito corrispondente al *sismabonus* ma non il credito corrispondente alla detrazione spettante per il premio assicurativo**. Inoltre, per espressa previsione normativa, **gli interventi antisismici possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità** in quanto, l'unico requisito richiesto è che tali unità si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

L'articolo *33-bis* del decreto legge n.77 del 2001 stabilisce che, ai fini dell'accesso alla detrazione, 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 Testo unico del 22 dicembre 1986 n. 917) e per quelli rientranti nella disciplina del Superbonus.

Il *superbonus* spetta anche per gli **interventi trainati** (se eseguiti congiuntamente ad almeno uno di quelli trainanti), cioè quelli per **efficientamento energetico (*ecobonus*)**, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento, nonché (norma introdotta alla legge di bilancio 2021) quelli **finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, **anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni**, per **l'installazione delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, per l'installazione di impianti solari fotovoltaici** anche **su strutture pertinenziali agli edifici**. L'**articolo 33, comma 1, lettera *a*)**, del decreto legge n.77 del 2001, riconosce l'agevolazione fiscale anche agli interventi volti alla **eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *e*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917- TUIR), anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni, eseguiti **congiuntamente agli interventi antisismici** previsti dalla disciplina del Sismabonus. Il beneficio è riconosciuto a condizione che tali interventi **siano eseguiti congiuntamente** ad almeno uno degli interventi antisismici sopra richiamati e che non siano già richiesti per interventi di efficienza energetica.

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

- **su parti comuni** di edifici residenziali in condominio (sia trainanti, sia trainati);
- **su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze** (sia trainanti, sia trainati);
- **su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti** e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- **su singole unità immobiliari residenziali** e relative pertinenze **all'interno di edifici in condominio** (solo trainati).

In merito all'applicazione della misura agli interventi di volti alla eliminazione delle barriere architettoniche il Governo nella risposta all'interrogazione 5-05839 Fragomeli ha precisato che la presenza, nell'edificio oggetto degli interventi, di «persone di età superiore a sessantacinque anni», sia, in ogni caso, irrilevante ai fini dell'applicazione del beneficio, atteso che, come ribadito con la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 19/E dell'8 luglio 2020, la detrazione di cui al citato articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *e)*, del Tuir spetta per le spese sostenute per gli interventi che presentano le caratteristiche previste dalla specifica normativa di settore applicabile ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto degli interventi. La predetta detrazione spetta, in sostanza, qualora l'intervento presenti le caratteristiche di cui al citato decreto ministeriale, a prescindere dalla sussistenza di ulteriori requisiti, quali, tra gli altri, la presenza nell'immobile o nell'edificio di persone di età superiore a sessantacinque anni.

Come sopra segnalato il comma 5 dell'articolo 119 estende la detrazione nella misura del 110% anche per l'installazione di **impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici, per le spese**

**sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, fino ad un ammontare non superiore a euro 48.000** e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi riqualificazione energetica o di miglioramento sismico. Con una modifica introdotta dalla legge di bilancio 2021 la detrazione prevista per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica **viene estesa anche agli impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici**.

In caso di interventi di trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un **organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente**, **interventi di nuova costruzione, e interventi di ristrutturazione urbanistica** (articolo 3, comma 1, lettere *d*), *e*) ed *f*), del DPR 6 giugno 2001, n. 380) **il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW** di potenza nominale.

Il comma 6 stabilisce che tale detrazione è riconosciuta **anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, alle stesse condizioni e nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo**. La detrazione è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici-GSE dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo e non è cumulabile 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 e gli incentivi per lo scambio sul posto (articolo 25-*bis* del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91).

In merito al ritiro dell'energia non autoconsumata si ricorda che l'articolo 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, stabilisce che per quanto concerne l'energia elettrica prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili di potenza inferiore a 10 MVA, nonché da impianti di potenza qualsiasi alimentati dalle fonti rinnovabili eolica, solare, geotermica, del moto ondoso, maremotrice ed idraulica, limitatamente, per quest'ultima fonte, agli impianti ad acqua fluente, ad eccezione di quella ceduta al Gestore della rete nell'àmbito delle convenzioni in essere stipulate, limitatamente agli impianti nuovi, potenziati o rifatti, essa è ritirata, su richiesta del produttore, dal gestore di rete alla quale l'impianto è collegato.
L'Autorità per l'energia elettrica ed il gas determina le modalità per il ritiro dell'energia elettrica facendo riferimento a condizioni economiche di mercato. Si ricorda che il comma 9 dell'articolo 42-*bis* del decreto-legge n. 162 del 2019 dispone che con decreto del Ministro dello sviluppo economico è individuata una tariffa incentivante per la remunerazione degli impianti a fonti rinnovabili inseriti nelle configurazioni sperimentali sulla base dei seguenti criteri:

a. la tariffa incentivante è erogata dal GSE Spa ed è volta a premiare l'autoconsumo istantaneo e l'utilizzo di sistemi di accumulo;
b. il meccanismo è realizzato tenendo conto dei princìpi di semplificazione e di facilità di accesso e prevede un sistema di reportistica e di monitoraggio dei flussi economici ed energetici a cura del GSE Spa, allo scopo di acquisire elementi utili per la riforma generale del meccanismo dello scambio sul posto, da operare nell'ambito del recepimento della direttiva (UE) 2018/2001;
c. la tariffa incentivante è erogata per un periodo massimo di fruizione ed è modulata fra le diverse configurazioni incentivabili per garantire la redditività degli investimenti;
d. il meccanismo è realizzato tenendo conto dell'equilibrio complessivo degli oneri in bolletta e della necessità di non incrementare i costi tendenziali rispetto a quelli dei meccanismi vigenti;
e. è previsto un unico conguaglio, composto dalla restituzione delle componenti tariffarie disciplinate in via regolata, nonché di quelle connesse al costo della materia prima energia, che non risultano tecnicamente applicabili all'energia condivisa, in quanto energia istantaneamente autoconsumata sulla stessa porzione di rete di bassa tensione e, per tale ragione, equiparabile all'autoconsumo fisico in situ, compresa la quota di energia condivisa, e dalla tariffa incentivante.

In merito alle colonnine di ricarica, il nuovo comma 8 dell'articolo 119, introdotto dal comma 66 della legge di bilancio 2021, prevede che per le spese sostenute per gli interventi di **installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici, la detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento nel rispetto dei seguenti **limiti di spesa e fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione:**

- **2000 euro per gli edifici unifamiliari** o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **1500 euro per edifici plurifamiliari o condomini** che installino un numero massimo di otto colonnine;
- **1200 euro** per edifici plurifamiliari o condomini che installino un **numero superiore ad otto colonnine**.

L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

Il comma 15 chiarisce, infine, che rientrano tra le **spese detraibili anche quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni nonché del visto di conformità.**

L'Agenzia delle entrate ha specificato che conseguentemente la detrazione spetta anche per:

- **le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali** connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);

- degli altri **eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi** (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

Si segnala in merito all'applicazione dell'agevolazione fiscale agli interventi trainati che il comma 2, dell'articolo 5, del sopracitato decreto del MISE stabilisce che **le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti**. Solo in tal caso agli interventi trainati si applica la medesima percentuale di detrazione degli interventi trainanti. In pratica le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

**Gli interventi di efficientamento energetico, trainanti e gli eventuali trainati devono assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche** o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica-A.P.E. (articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192) prima e dopo l'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

La legge bilancio 2021 chiarisce che sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni **anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi,** purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, **raggiungano una classe energetica in fascia A**.

Nel caso in cui l'edificio si trovi già in classe energetica A3 basterà salire alla classe successiva A4 per veder riconosciuta la detrazione al 110%.

Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al *superbonus* restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica. L'agenzia delle entrate ha chiarito che se **l'intervento realizzato ricade in diverse categorie agevolabili, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni**. Qualora, invece, si realizzino più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili**, il contribuente potrà fruire di ciascuna agevolazione, nell'ambito di ciascun limite di spesa, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese** riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

In luogo della detrazione fiscale il soggetto avente diritto può optare per uno sconto sul corrispettivo dovuto o per la cessione del credito.

In particolare, l'articolo 121 del decreto Rilancio stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni dal 2020 al 2024, spese per gli interventi di riqualificazione energetica possono **optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente**:

- per un contributo, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati**. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti**, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;**
- per la **cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni**.

Per le spese riferite specificamente agli interventi rientranti nella disciplina prevista dell'**articolo 119** tale possibilità, secondo una norma introdotta dalla legge di bilancio 2021, è riconosciuta altresì fino al **2025**.

Il comma 1-*quater* dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 (introdotto dall'art. 28, comma *1-bis,* lett. *a*), n. 3), del D.L. 27 gennaio 2022, n. 4) stabilisce che i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni (prima cessione o sconto in fattura) relative al *Superbonus* e agli altri *bonus edilizi* **non possono formare oggetto di cessioni parziali successive**.

In una **FAQ pubblicata il 19 maggio 2022,** l'Agenzia delle entrate chiariva sul punto che **il divieto di cessione parziale si intende riferito all'importo delle singole rate annuali** in cui è stato suddiviso il credito ceduto da ciascun soggetto titolare della detrazione; pertanto, le cessioni successive potranno avere ad oggetto (per l'intero importo) anche solo una o alcune delle rate di cui è composto il credito; le altre rate

(sempre per l'intero importo) potranno essere cedute anche in momenti successivi, ovvero utilizzate in compensazione tramite modello F24 (in tale ultima eventualità, anche in modo frazionato). Invece, le singole rate non potranno essere oggetto di cessione parziale o in più soluzioni.Queste disposizioni si applicano ai crediti derivanti dalle prime cessioni e dagli sconti in fattura comunicati all'Agenzia delle entrate dal 1° maggio 2022, che saranno caricati, come di consueto, entro il giorno 10 del mese successivo.

L'opzione può essere effettuata in relazione **a ciascuno stato di avanzamento dei lavori** che, con riferimento agli interventi ammessi al *superbonus*, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo**. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% dell'intervento medesimo**.

I crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati **in compensazione attraverso il modello F24**. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

**Non si applica il limite generale di compensabilità** previsto per i crediti di imposta e contributi pari a 700.000 euro (elevato a 2 milioni di euro dal comma comma 72 della legge di bilancio 2022), né il limite di 250.000 euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi. Inoltre, non si applica il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro. La cessione può essere disposta in favore:

- **dei fornitori di beni e servizi** necessari alla realizzazione degli interventi;
- **di altri soggetti** (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- **di istituti di credito e intermediari finanziari.**

Dal 4 febbraio 2022 è disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate il nuovo modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica con le relative istruzioni e specifiche tecniche alla luce delle modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2022 (legge n. 234/2021). Si ricorda, a tale proposito, che l'articolo 1 del decreto legge n.13 del 2022 , trasfuso nell'articolo 28 del decreto legge n.4 del 2022, ha stabilito che ove il contribuente usufruisca delle detrazioni per interventi edilizi sotto forma di **sconto sul corrispettivo** ovvero opti per la trasformazione delle detrazioni in **crediti d'imposta cedibili,** in luogo di consentire una sola cessione del credito d'imposta, si possono effettuare **due ulteriori cessioni**, ma solo a **banche, intermediari finanziari** e **società appartenenti a un gruppo bancario** vigilati, ovvero a **imprese di assicurazione** autorizzate ad operare in Italia**,** ferma restando l'applicazione delle norme in materia di antiriciclaggio per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima. Successivamente l'**articolo 29-*bis* del** decreto legge n.17 del 2022 **modifica** la disciplina dell'utilizzo delle **agevolazioni fiscali** mediante **sconto in fattura e cessione del credito**. Per effetto di tali norme si eleva da tra **a quattro** il **numero di cessioni** effettuabili con riferimento ai predetti **crediti di imposta**. In particolare con le modifiche viene **prevista la facoltà di una ultima cessione, da parte delle sole banche a favore dei soggetti coi quali abbiano concluso un contratto di conto corrente**.

Successivamente il sopra citato articolo 14 del decreto legge n. 50 è intervenuto nuovamente sulla disciplina della cessione del credito, stabilendo che alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, **è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti** (ovvero da persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale) che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione. In tal modo per le banche è possibile cedere il credito a tutti i soggetti loro clienti quindi a società, professionisti e partite Iva (con la sola eccezione dei consumatori).

L'articolo 57, comma 3, del decreto legge n. 50 precisa inoltre che le nuove norme in materia di cedibilità del credito si applicano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022.

Inoltre ai fini di contrasto di possibili frodi, l'articolo 2, comma 2, trasfuso nell'articolo 28-bis del citato decreto n. 4 del 2022, prevede che **i tecnici abilitati alle asseverazioni** della congruità dei prezzi nelle ipotesi di cessione del credito o sconto in fattura per bonus edilizi che **attestano falsamente la congruità delle spese** sono puniti con la **reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50.000 a 100.000 euro**. Mentre l'articolo *28-ter* del decreto legge n.4 stabilisce che per i crediti d'imposta ceduti che non possono essere utilizzati in quanto oggetto di sequestro disposto dall'Autorità giudiziaria, il termine per l'utilizzo delle quote residue al momento del sequestro è aumentato di un periodo pari alla durata del sequestro stesso.

Il comma 1 dell'articolo *10-quater* del decreto legge 4 del 2022 ha previsto che per le **spese sostenute nel 2021**, nonché per le **rate residue non fruite** delle detrazioni riferite alle spese sostenute **nel 2020**, la

comunicazione per l'esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o cessione del credito, relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, **recupero o restauro della facciata** degli edifici, **riqualificazione energetica**, **riduzione del rischio sismico**, installazione di **impianti solari fotovoltaici** e infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici** (sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia par gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici) deve essere trasmessa, a pena di decadenza, all'Agenzia delle Entrate, entro il **29 aprile 2022**. Successivamente l'**articolo 29-*ter* del decreto legge n.17 del 2022,** per consentire l'esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o cessione del credito relative alle richiamate agevolazioni fiscali, permette **per l'anno 2022,** ai **soggetti IRES** e i titolari di **partita IVA**, che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022, di **trasmettere all'Agenzia delle Entrate la comunicazione per l'esercizio** delle predette opzioni anche successivamente al termine del 29 aprile 2022 ma, comunque, **entro il 15 ottobre 2022**.

**Lo sconto è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione e comunque non prima del 1° gennaio** dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

La quota dei crediti d'imposta che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta. In alternativa all'utilizzo diretto, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, **a partire dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione**, con facoltà di successiva cessione.

Si segnala, infine, che **in aggiunta ai normali adempimenti ordinariamente previsti** per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici, inclusi quelli antisismici (ad esempio obbligo del pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato) è necessario acquisire:

- il visto di conformità, già necessario in caso di utilizzo del superbonus mediante cessione del credito o sconto in fattura, diventa necessario (comma 28 della legge bilancio 2022) anche nell'ipotesi di fruizione della detrazione nella dichiarazione dei redditi, tranne quando questa è presentata direttamente dal contribuente, sfruttando la precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta assistenza fiscale;

Si ricorda che il visto di conformità è rilasciato, ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo n. 241/1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF. Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

- ai fini sia dell'utilizzo diretto della detrazione nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, **l'asseverazione** del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

In base al comma 28 della legge di bilancio 2022 per la congruità dei prezzi, occorre fare riferimento, oltre ai prezzari individuati dal decreto Mise 6 agosto 2020, anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica.

Ai fini del rilascio delle attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti a stipulare una **polizza di assicurazione della responsabilità civile per ogni intervento** comportante attestazioni o asseverazioni, con **massimale pari agli importi dell'intervento** oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni.

Il **comma 2, lettera *a*), dell'articolo 28-*bis***, del decreto legge n.4 del 2022, che riproduce il testo dell'articolo 2, comma 2, del decreto legge 13 del 2022, inserendo il comma 13-*bis*.1 all'articolo 119 prevede delle **nuove sanzioni per i professionisti incaricati di funzioni asseverative** nelle ipotesi di applicazione della detrazione del 110 per cento (**superbonus**), in particolare:

- per gli interventi di **efficientamento energetico** il rispetto dei **requisiti richiesti e la corrispondente congruità delle spese** sostenute;
- per gli interventi di **adozione di misure antisismici** l'efficacia degli stessi interventi nonché la corrispondente congruità delle spese sostenute;
- per alcuni bonus edilizi la congruità delle spese ai fini dell'esercizio dell'opzione per la **cessione o per lo sconto** in luogo delle detrazioni fiscali.

In particolare, la norma prevede che il tecnico abilitato il quale, nelle asseverazioni necessarie per beneficiare del superbonus o per esercitare l'opzione per la cessione o per lo sconto (rispettivamente comma 13 dell'articolo 119 e comma 1-*ter,* lettera *b*) dell'articolo 121, del richiamato decreto legge n.34),

espone **informazioni false o omette di riferire informazioni rilevanti sui requisiti tecnici** del progetto di intervento o sulla **effettiva realizzazione** dello stesso ovvero **attesta falsamente la congruità delle spese** è punito con la **reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50.000 a 100.000 euro**.

Se il fatto è commesso al fine di conseguire un ingiusto **profitto per sé o per altri la pena è aumentata**.

Ferma l'applicazione delle **sanzioni penali** ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli **si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 15.000 euro** per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio.

## I soggetti beneficiari

I soggetti che possono beneficiare dell'agevolazione fiscale sono:

- **i condomìni** e, come previsto dal comma 66 della legge di bilancio 2021, **le persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli 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;
- **le persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- gli **Istituti autonomi case popolari** (Iacp), comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing*. In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica.
- **le cooperative di abitazione a proprietà indivisa**. La detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- le **organizzazioni non lucrative di utilità sociale** (di cui all'articolo 10, del decreto legislativo n. 460/1997), **le organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri di cui alla legge n. 266/1991, e **le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano**, previsti dall'articolo 7 della legge n. 383/2000;
- **le associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera *c*), del decreto legislativo n. 242/1999, **limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi**.

Ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono **possedere o detenere** l'immobile oggetto dell'intervento **in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente**. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. In particolare, i soggetti beneficiari devono possedere **l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione o superficie) **o altrimenti detenere** l'immobile in base ad un **contratto di locazione**, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

La citata circolare dell'Agenzia delle entrate ha fornito numerosi chiarimenti per delimitare ulteriormente il perimetro dell'ambito soggettivo di applicazione del *superbonus* chiarendo che:

- la **detrazione spetta anche alle comunità energetiche rinnovabili** costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomìni che aderiscono alle configurazioni, limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti;
- nel caso in cui gli interventi siano eseguiti mediante contratti di **locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore** ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente;
- **la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile** risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, **preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione**;
- sono ammessi a fruire della detrazione **anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile**, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR (**coniuge, componente dell'unione civile** di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, **parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado**) **nonché i conviventi di fatto** ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che:

**a) siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile** oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori;

**b) le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza**. La detrazione, pertanto,

non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato);

- la detrazione spetta anche ai contribuenti **persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito privatistico** e, dunque, diversi da quelli strumentali, alle attività di impresa o arti e professioni nonché dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività e dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa. Tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati su unità immobiliari, in quanto i **soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del *superbonus* in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle spese in qualità di condòmini.**
- il superbonus **non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva** ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. *no tax area* o dei soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89 della legge 23 dicembre 2014, n. 190, poiché il loro reddito, determinato forfettariamente è assoggettato ad imposta sostitutiva). Tali soggetti, tuttavia, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per il contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto anticipato dal fornitore o per la cessione del credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione.

  Il Governo rispondendo all'interrogazione 5-06630, nella VI Commissione finanze alla Camera dei deputati, ha inoltre precisato che in merito all'applicazione del comma 10 dell'articolo 119, che prevede che per le persone fisiche il superbonus si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, la predetta limitazione non è correlata agli immobili oggetto degli interventi, bensì ai contribuenti interessati dall'agevolazione. Pertanto, nel caso, ad esempio, di un soggetto che ha già utilizzato l'agevolazione per la riqualificazione energetica di due immobili, lo stesso non potrà fruire del superbonus con riferimento ad interventi di riqualificazione energetica realizzati su un altro immobile di cui è comproprietario al 50 per cento. L'altro comproprietario potrà fruire del Superbonus, in relazione alle spese sostenute, qualora non abbia, a sua volta, già fruito dell'agevolazione per interventi di efficienza energetica realizzati su altre due unità immobiliari



La documentazione dei servizi e degli uffici della Camera è destinata alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari. La Camera dei deputati declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge.I contenuti originali possono essere riprodotti, nel rispetto della legge, a condizione che sia citata la fonte.