

Requisiti e Tetti di spesa

Il Decreto Legge 34/2020 offre interessanti opportunità da valutare e cogliere per investimenti finalizzati alla riqualificazione — anche energetica — di edifici e unità abitative.

Laura Tettamanti, Dottore Commercialista, Socio dello Studio Tettamanti

Ambito soggettivo

La detrazione – nella misura del 110% – spetta per gli interventi effettuati da:

- Condomini;
- Persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa arte e professioni, su unità immobiliari;
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- ONLUS;
- Associazioni e Società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori destinati a immobili (o parti di immobili) adibiti a spogliatoi.

Ambito oggettivo

Ai sensi del nuovo comma 10 dell'art. 119 del DL 34/2020 per le persone fisiche e soltanto per gli interventi di riqualificazione energetica il superbonus compete limitatamente a un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Quindi per gli interventi sulle parti comuni dovrebbero beneficiare del superbonus al 110% anche gli immobili interamente posseduti da un unico proprietario che, seppur composti da più unità immobiliari, giuridicamente non rappresentano un condominio.

Nel testo definitivo della Legge, ai sensi del nuovo comma 10, viene eliminata la disposizione secondo cui il superbonus sarebbe spettato soltanto per gli interventi su edifici adibiti ad abitazione principale.

Sono escluse le unità immobiliare accatastate A1, A8, A9.

Limiti di spesa

Sono stati definiti tetti massimi di spesa a seconda del numero di unità immobiliari che compongono l'edificio:

Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro

dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Il tetto di spesa è calcolato 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.

Il superbonus spetta per gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti centralizzati 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 **compresi** gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici (comma 5) e relativi sistemi di accumulo (comma 6), ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari).

Il superbonus è riconosciuto per l'allaccio a **sistemi di teleriscaldamento efficiente** esclusi per i **Comuni montani** non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto (n. 2014/2147 del 10.07.2014 o n. 2015/2043 del 28.05.2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE).

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese:

- a. **Non superiore a 20.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;
- b. **Non superiori a 15.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari, ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Requisiti e Certificazioni

Gli interventi devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari.

Il superbonus è in vigore dal 1° luglio 2020 al 31/12/2021 ripartibile in 5 anni, e non in 10, ma si può anche cedere il credito o avere lo sconto in fattura.

Ai sensi del comma 11, ai fini dell'opzione per la **cessione** o per lo **sconto** di cui all'articolo 121, il contribuente deve richiedere il **visto di conformità dei dati** relativi alla documentazione che attesta l'esistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Possono rilasciare il **visto di conformità** i soggetti iscritti agli Albi dei Commercialisti,

dei Ragionieri, dei Periti commerciali e dei Consulenti del lavoro o nei ruoli di Periti ed Esperti tenuti dalle Camere di Commercio (articolo 3, comma 3, lettere a) e b), del DPR 22 luglio 1998, n. 322) e i responsabili dei Centri di Assistenza Fiscale.

Inoltre, se si tratta di interventi di riqualificazione energetica è necessario che i tecnici abilitati asseverino il rispetto dei requisiti e la corrispondente congruità delle spese sostenute (una copia deve essere trasmessa anche all'ENEA). A tal riguardo si dovrà attendere un Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico da emanarsi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto Rilancio.

L'asseverazione andrà rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori; mentre ai fini dell'attestazione della congruità delle spese sostenute rispetto ai lavori fatti si dovrà fare riferimento ai prezzi riportati nei prezzari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

Segnaliamo che la normativa è al momento ancora **in attesa di chiarimenti** che verranno forniti mediante una apposita Circolare dell'Agenzia delle Entrate.

Lo Studio è come sempre a disposizione per maggiori informazioni, chiarimenti e supporto operativo. Siamo raggiungibili via e-mail ai consueti indirizzi e telefonicamente in orari di ufficio (dal lunedì al venerdì: 08:30 – 12:30 e 14:30 – 18:30) al numero 031 265554.

Tutte le nostre Circolari sono disponibili all'indirizzo www.studio-tettamanti.it