

Il DL 34/2020 (decreto rilancio) e i cosiddetti “superbonus” in uno studio del Notariato

25 Giugno 2020

Pubblicato l'interessante **Studio del Notariato n. 20/2020** avente ad oggetto “*Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: Panoramica generale e questioni di interesse notarile*” approvato dalla Commissione Studi Tributari il 4/06/2020.

Detrazioni esaminate

Nello studio vengono specificamente esaminate:

- le detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- le detrazioni per il risparmio energetico;
- le detrazioni per gli interventi antisismici;
- le detrazioni per il rifacimento delle facciate;
- le detrazioni per gli interessi passivi dei mutui,

mentre in un ultimo paragrafo viene trattata l'introduzione nell'ordinamento di novità in materia di detrazioni ad opera del del **D.L. n. 34/2020** (c.d. **Decreto Rilancio**). Si tratta del cosiddetto “Superbonus 110%.

Il Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) è intervenuto in materia di detrazioni con gli articoli 119 e 121.

Le tipologie degli interventi incentivati

L'articolo 119 del DL 34/2020 introduce nell'articolo 14 del DL 4 giugno 2013 n. 63 (che regola la detrazione conseguente alla riqualificazione energetica degli immobili – cd. “ecobonus”) le seguenti modifiche:

- a) la detrazione si applica nella misura del 110% delle spese sostenute e documentate
- b) riguarda le spese sostenute dal contribuente nello spazio di tempo che va dal giorno 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021
- c) la detrazione viene ripartita in cinque quote annuali di pari importo (in luogo delle attuali dieci quote annuali)
- d) riguarda esclusivamente i seguenti interventi:
 1. isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (trattasi del cd. “cappotto termico”). La detrazione per questo tipo di interventi ha, quale limite di importo, la somma di euro 60.000 per ogni unità immobiliare che compone l'edificio di cui fa parte

2. lavori 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 e con determinate caratteristiche indicate nello stesso decreto e da un regolamento UE (811/2013) cui il decreto fa rinvio. La detrazione per questo tipo di interventi ha, quale limite di importo, la somma di euro 30.000 per ogni unità immobiliare che compone l'edificio di cui fa parte ed è riconosciuta anche per le spese di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito
3. lavori sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua sanitaria a pompa di calore e con altre caratteristiche tecniche indicate dal decreto. La detrazione per questo tipo di interventi ha, quale limite di importo, la somma di euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito.

L'aliquota di detrazione del 110% si applica anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del DL 63/2013 (convertito in Legge 90/2013) nei limiti di spesa individuati da tale normativa per ciascun intervento **a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui ai sopraelencati numeri 1-2-3.**

Miglioramento di almeno due classi energetiche

Al fine di poter conseguire la maggiore detrazione prevista, tutti gli interventi sopra elencati (compresi pertanto quelli indicati ai numeri 1-2 e 3) devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero se non possibile (perché, ad esempio, l'edificio è già classificato in una classe energetica appena sottostante a quella massima prevista) il conseguimento della classe energetica più alta da certificare mediante Attestato di Prestazione Energetica *ante* e *post* intervento.

Estensione dell'aliquota del 110% alle misure antisismiche

Il DL 34/2020 estende l'aliquota del 110% e con gli stessi limiti temporali sopra indicati anche alle detrazioni per l'adozione delle misure antisismiche di cui ai commi dall'*1-bis* all'*1-septies* dell'articolo 16 del DL 63/2013 (in estrema sintesi si tratta degli interventi realizzati su edifici in zone sismiche 1-2-3 con riduzione, a seguito dell'intervento, del rischio sismico).

Installazione di impianti fotovoltaici

Per l'installazione di impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 26 agosto 1993 n. 412, la detrazione di cui all'articolo 16- bis comma 1 del TUIR spetta per le spese sostenute dal giorno 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 nella misura del 110% con il limite di euro 48.000 (e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto fotovoltaico) da ripartire in cinque rate annuali di pari importo, **purché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente** ad uno degli interventi di cui ai superiori punti 1-2-3 ovvero a quelli inerenti l'adozione di misure antisismiche sopra richiamati.

Tale detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione previste da normativa europea, nazionale o regionale.

Infrastrutture per la ricarica di autoveicoli elettrici

La detrazione rinforzata (110% e detrazione in cinque rate annuali) è riconosciuta altresì per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di autoveicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del DL 63/2013) **purché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente** ad uno degli interventi di cui ai superiori punti 1-2-3.

Tutte le previsioni di cui sopra si applicano agli interventi effettuati:

- dai condomini;
- dalle persone fisiche che agiscano al di fuori dell'attività di impresa, arti o professioni;
- dagli Istituti Autonomi case popolari;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti ed assegnati in godimento ai propri soci.

Il comma 10 dell'articolo in commento recita testualmente: *“Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 3 non si applicano agli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale.”*.

A parte le critiche sull'uso di una tecnica normativa che non può che determinare una incerta interpretazione del testo, sembra che il legislatore abbia voluto limitare l'utilizzo del “superbonus” di cui agli interventi contemplati ai superiori punti 1-2 e 3 quando eseguiti su immobili unifamiliari alla sola ipotesi in cui gli stessi siano adibiti ad abitazione principale. Il che dovrebbe significare, *a contrario*, che laddove gli interventi siano eseguiti su edifici non unifamiliari, le detrazioni rinforzate, purché rientrino tra le tipologie indicate, sono fruibili senza la limitazione di cui sopra e qualunque sia la destinazione d'uso dell'immobile.

La trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto o in credito d'imposta cedibile

Ai sensi dell'articolo 121 del DL 34/2020, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi più sotto elencati, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari allo stesso corrispettivo, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
- b) per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Sconto in fattura

In sostanza viene reintrodotta, ma soltanto per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021, lo sconto in fattura che, come si legge nel presente lavoro nella parte relativa alle detrazioni per le opere di riqualificazione energetica, era stato abrogato con la legge di bilancio 2020. Si estende poi, sempre nei predetti limiti temporali, anche ad ipotesi non originariamente previste (giacché la possibilità di trasformare la detrazione in credito d'imposta era già disciplinata ma solo per determinate situazioni), la possibilità di trasformare la detrazione in credito d'imposta immediatamente cedibile e si consente altresì la cessione di questo credito anche ad istituti bancari. Il vantaggio di queste due opzioni è

evidente: il consumatore finale non è costretto a detrarre la spesa nei cinque anni successivi a quello in cui l'ha sostenuta evitando quindi un immediato esborso di denaro e liberandosi, salvo quanto si dirà in ordine alle formalità per l'esercizio dell'opzione, dei relativi incombeni nella dichiarazione dei redditi, rimanendo tuttavia il medesimo responsabile, con relativo recupero dell'importo corrispondente alla detrazione, qualora l'Agenzia delle Entrate dovesse riscontrare la mancanza dei presupposti per operare la detrazione stessa.

Trasformazione della detrazione in sconto o credito d'imposta

Gli interventi per i quali è previsto il meccanismo della trasformazione della detrazione in sconto o in credito d'imposta sono i seguenti:

1. recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis comma 1 lettere a) e b) del TUIR 2) efficientamento energetico di cui all'articolo 14 DL 63/2013 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del DL 34/2020;
2. adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del DL 63/2013 e di cui al comma 4 dell'articolo 119 del DL 34/2020;
3. recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (cd. bonus facciate);
4. installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis comma 1 lettera h) del TUIR e di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del DL 34/2020;
5. installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del DL 63/2013 e di cui al comma 8 dell'articolo 119 del DL 34/2020.

Il credito d'imposta ceduto potrà essere utilizzato dal cessionario anche in compensazione di altre imposte ed è usufruito 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 usufuita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

In relazione al meccanismo opzionale è necessario fare alcune considerazioni.

In sostanza l'articolo 121 del DL 34/2020 consente al contribuente di trasformare la detrazione in sconto o in credito di imposta cedibile non solo per gli interventi per i quali l'articolo 119 dello stesso decreto legge prevede un "superbonus", ma anche per gli altri interventi sopra indicati (che non hanno fruito del "superbonus"). Ma vi è di più: le spese trasformabili in sconto o credito d'imposta non sono solo quelle sostenute dal giorno 1 luglio 2020 (ipotesi che riguarda solo gli interventi che godono del "superbonus"), ma, stando al tenore letterale della norma, anche quelle sostenute nel 2020 (pertanto a partire dal giorno 1 gennaio 2020). Se questo è vero mal si comprende come una spesa già sostenuta (per esempio il 2 gennaio 2020 per il rifacimento della facciata) possa essere trasformata in sconto (mentre il meccanismo non determinerebbe problemi per la trasformazione in credito d'imposta). Ciò perché se la spesa è già stata sostenuta, come richiede la norma, e quindi il fornitore l'ha già incassata, rimane oscuro come possa il medesimo trasformarla in sconto. Salvo non ipotizzare pagamenti rateizzati e ancora da effettuarsi da parte del committente.

Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate

Oltre alla conversione in legge del DL 34/2020 sarà comunque da analizzare il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate da adottare entro trenta giorni dall'entrata in vigore del medesimo

decreto.

Infine un breve cenno sulle formalità cui il contribuente è soggetto per esercitare l'opzione di trasformazione della detrazione in sconto o in credito d'imposta. Al proposito l'articolo 119 del DL 34/2020 prevede che il contribuente richieda il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, visto da rilasciarsi da parte dei soggetti abilitati all'assistenza fiscale. Così come per tutta la normativa in esame, anche per le modalità operative per l'esercizio dell'opzione la norma rinvia ad un provvedimento da adottarsi dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

[Notariato-20-2020-T](#)