



SUPERBONUS: 3 importanti info tecniche + i risultati di una indagine svolta per conto di Facile.it.

1) Superbonus, donazione al figlio per creare un condominio

Via d'uscita negli stabili con un solo proprietario. Nello Speciale Telefisco i chiarimenti di Agenzia delle Entrate e Mise sul 110%

Se il proprietario di un intero edificio composto da più unità immobiliari - distintamente accatastate - dona al figlio una delle abitazioni prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio. E diventa così possibile accedere al superbonus per gli interventi realizzati sulle parti comuni. Con questa risposta fornita nel corso dello speciale Telefisco sul superbonus del 110% - 25mila professionisti collegati -, l'agenzia delle Entrate fa chiarezza su un punto molto controverso della disciplina. La stessa Agenzia, nella circolare 24/E dell'8 agosto scorso, aveva infatti sottolineato che la nuova maxi-detrazione «non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario» (o in comproprietà fra più soggetti). Quello stesso edificio di un unico proprietario, però, può "diventare" un condominio se c'è la vendita a terzi di un'unità immobiliare. Ma anche se avviene una più "semplice" donazione al figlio, senza che ciò comporti un abuso della normativa.

Il chiarimento delle Entrate è uno dei tanti con cui, nel convegno di ieri, si è definito meglio il quadro del superbonus. Un'agevolazione che, tuttavia, presenta ancora molti punti su cui occorre lavorare, come ha sottolineato il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro. Nel corso dello speciale Telefisco, questo lavoro di spiegazione e interpretazione delle norme è stato guidato dall'agenzia delle Entrate (presente il direttore Ernesto Maria Ruffini) e dal ministero dello Sviluppo economico. E proprio dal Mise è arrivata un'indicazione finalmente esplicita su una delle materie più controverse di queste prime settimane di

applicazione: l'autonomia funzionale relativa agli impianti. Un requisito essenziale per gli immobili indipendenti. Per accedere al superbonus, queste unità dovranno infatti provare di essere autonome. Enrico Esposito, capo dell'ufficio legislativo del Mise, ha spiegato come siano stati il decreto Rilancio (DI 34/2020) e la circolare 24/E dell'agenzia delle Entrate a fissare alcuni paletti, che definiscono questa autonomia.

Il documento delle Entrate, nello specifico, faceva riferimento agli impianti «per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento». Impianti che devono essere «di proprietà



esclusiva». Secondo il Mise, però, questo elenco è tassativo e non esemplificativo, come si era pensato finora. Vuol dire che gli impianti non individuati da questo elenco - come le fognature e i sistemi di depurazione - non dovranno essere per forza autonomi. Si tratta di una semplificazione molto rilevante. «La nostra volontà è di non andare oltre», ha concluso Esposito. Quanto agli aspetti finanziari, invece, Raffaele Russo, vicecapo di gabinetto del ministero dell'Economia, ha commentato l'andamento delle opzioni di cessione del credito, spiegando come il trend «sia estremamente positivo». Russo ha osservato che, «per gli interventi del 2019 (eco e sismabonus, ndr) ci sono state cessioni per 580 milioni di euro, da circa 80mila soggetti cedenti. Partiamo quindi da un impianto estremamente promettente».

Per fare luce su altri aspetti, invece, serviranno interventi legislativi. Lo ha detto il presidente dell'Anaci, l'Associazione nazionale degli amministratori condominiali, Francesco Burrelli, parlando della norma che prevede la possibilità, nelle assemblee condominiali, di deliberare a maggioranza l'opzione per la cessione o lo sconto in fattura: «È evidente che il credito lo matura ogni individuo e non il condominio. Penso che si debba essere più chiari, altrimenti si corre il rischio che la norma generi una serie di impugnative». Una riflessione condivisa anche da Maurizio Postal, consigliere nazionale dei commercialisti con delega alla fiscalità: «La volontà di una maggioranza non può imporre e comprimere un diritto soggettivo. Se la norma non verrà corretta, ci troveremo a gestire dei comportamenti discordanti. Il singolo potrà presentare la propria dichiarazione in contrasto a quanto indicato dalla delibera».

2) Superbonus, apre lo sportello Enea per le asseverazioni

Possibile da oggi l'invio della documentazione prevista dai dm attuativi per lo sgravio del 110%

L'Enea comunica l'operatività dello sportello online dove inviare le asseverazioni e i documenti necessari per fruire dell'agevolazione dell'ecobonus al 110%. La compilazione dell'asseverazione potrà essere effettuata direttamente sul sito, contestualmente al caricamento di tutta la documentazione richiesta.



Da oggi - informa l'Enea - decorrono i 90 giorni entro i quali occorre caricare i documenti relativi ai lavori iniziati e conclusi prima della data della messa online del nuovo portale Enea. Mentre invece c'è tempo fino al 16 marzo 2021 per comunicare all'Agenzia delle Entrate l'eventuale cessione del credito relativa ai lavori Superbonus 110%, al fine di consentire alle imprese che lo avranno acquisito di caricarlo sul loro cassetto fiscale e usufruire delle detrazioni. [Vai al sito dell'Enea](#)

3) Superbonus, agevolabili anche i lavori accessori all'isolamento

Meritano il 110% anche le opere di scavo e di rifacimento di un pavimento con migliore coibentazione

L'agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori chiarimenti in merito ai lavori effettuati sugli involucri degli edifici agevolati con la detrazione del 110 per cento. In particolare, è stato specificato che anche per gli interventi agevolati con il superbonus, così come per il sismabonus e l'ecobonus, la capienza dell'intervento viene calcolata considerando oltre alle unità immobiliari anche le pertinenze, indipendentemente dal fatto che queste siano servite dall'impianto centralizzato. Altro aspetto che è stato evidenziato è **la possibilità di considerare comprese nella quota agevolata anche le spese strettamente connesse agli interventi necessari alla realizzazione dell'intervento a cappotto.**

Nella fattispecie è stato riportato il caso del rifacimento di un pavimento totalmente demolito e ricostruito per dare la possibilità di effettuare l'intervento di realizzazione della coibentazione dell'involucro dell'edificio. In tal caso, tutte le spese connesse sono detraibili, purché l'intervento sia poi effettivamente realizzato. L'articolo 5 del decreto interministeriale 6 agosto 2020, prevede che la detrazione per la realizzazione degli interventi di isolamento termico dell'involucro spetta anche per le spese relative alle opere provvisoriale e accessorie, attraverso, tra l'altro, la fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle



caratteristiche termiche delle strutture esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo. Come chiarito con la circolare 8 agosto 2020 n. 24/E e confermato con la risoluzione 60/E del 28 settembre 2020, il superbonus spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, nei limiti di congruità dei prezzi delle lavorazioni e della capienza massima di spesa.

Nel caso di interventi trainati su parti private all'interno di una riqualificazione condominiale che gode del 110%, è richiesto il duplice salto di classe energetica solo per l'edificio nel suo complesso, e non per le singole unità immobiliari. I proprietari potranno godere del superbonus per gli interventi privati "trainabili" indipendentemente dalla classificazione finale della loro porzione di immobile. Oggetto di miglioramento energetico è infatti l'edificio, in caso di condominio o di edificio unifamiliare, oppure la singola unità immobiliare (quest'ultimo caso solo per l'edificio plurifamiliare). Lo stesso MISE ha poi chiarito come sia "trainabile" anche la building automation, cioè gli interventi preordinati alla gestione integrata e automatizzata degli impianti, compresa l'infrastruttura di supervisione e controllo capace di massimizzare il risparmio energetico. Questi interventi sono infatti espressamente contemplati tra quelli trainati al punto 2.2 lettera i) del Dm Asseverazioni del 6 agosto 2020.

Chiarito definitivamente, in aggiunta a quanto dichiarato da Enea in una Faq, che è possibile realizzare un Ape ante intervento per lavori già avviati prima dell'entrata in vigore del DL 34/2020, ma che siano stati pagati dopo il 01 luglio 2020: in tal caso l'Ape pre-intervento dovrà essere allegato all'atto della presentazione dell'istanza ad

Enea. È stato ribadito che non c'è una richiesta di terzietà tra tecnico abilitato che rilascia l'asseverazione e progettista o direttore dei lavori: chiarimento superfluo per la parte strutturale, ma necessario per il Super Ecobonus, poiché c'era incertezza in merito.

SUPERBONUS 110% Indagine Facile.it: più di 9 milioni di famiglie pensano di utilizzare l'agevolazione. Sono 3 milioni gli italiani che hanno rinunciato a causa della quantità di documenti necessaria; più di 6 milioni di italiani non hanno capito come funziona

Il Superbonus introdotto dal Decreto Rilancio è un'agevolazione che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese per alcuni specifici interventi di efficientamento energetico degli immobili o adeguamento sismico effettuati tra 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021. Visto il vantaggio garantito, sono molti gli italiani che usufruiranno o pensano di usufruirne; questo quanto emerge dall'indagine condotta per Facile.it da Up Research e Norstat (n. 1.009 interviste CAWI con un campione rappresentativo della popolazione italiana adulta in età compresa fra 18 e 74 anni sull'intero territorio nazionale. Indagine condotta tra il 18 ed il 20 settembre 2020) che, interrogando un campione rappresentativo della popolazione nazionale, hanno evidenziato come quasi 1 individuo su 2 (48,6%), pari a più di 21 milioni di italiani, abbia intenzione di utilizzare l'agevolazione; il che vuol dire che sono oltre 9 milioni i nuclei familiari interessati dal provvedimento.



Per quale tipo di immobile si usufruirà del Superbonus

Continuando ad analizzare i dati dell'indagine emerge come più di 11,7 milioni di italiani (55%), tra coloro che hanno dichiarato di voler usufruire del bonus, lo faranno per il condominio in cui risiedono, mentre il 29,3%, pari a più di 6.250.000 individui, lo utilizzerà per la casa unifamiliare di residenza.

Questa percentuale aumenta fino a raggiungere il 32,1% per gli abitanti del Sud e delle isole, probabilmente perché in questa zona d'Italia le abitazioni unifamiliari sono più diffuse e molti immobili, a causa del loro stato di conservazione, necessitano di

interventi importanti.

Più di 2 milioni, invece, i rispondenti che hanno intenzione di usufruire dell'agevolazione per le seconde case, siano esse un immobile unifamiliare o parte di un condominio.

Come si usufruirà del Superbonus

Guardando al modo in cui si sfrutterà il Superbonus, tra coloro che hanno dichiarato di volerne usufruire per un condominio, la maggior parte (46%) cederà il credito di imposta, mentre il 42,9% detrarrà quanto possibile nella dichiarazione dei redditi e solo il 21,6% userà lo sconto in fattura; guardando invece a coloro interessati al Superbonus per una casa unifamiliare, anche in questo caso la maggior parte (45,3%) ha dichiarato di voler cedere il credito di imposta alla banca o altri soggetti.

A seguire quelli che pensano di detrarre quanto possibile nella dichiarazione dei redditi (43,8%) e, in ultimo, chi usufruirà dello sconto in fattura (18,6%).

Interventi trainanti e trainati

Il Superbonus spetta per tre tipologie di interventi definiti “trainanti”: i lavori di isolamento termico delle superfici, quelli di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti e quelli antisismici e di riduzione del rischio sismico.

I primi due tipi di interventi “trainanti”, destinati cioè alla riqualificazione energetica, danno la possibilità ai singoli proprietari di estendere il bonus 110% anche ad alcuni interventi minori “trainati”, come ad esempio la sostituzione degli infissi, l’installazione di impianti solari fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Esistono, tuttavia, delle condizioni: prima di tutto la somma dei lavori trainati e trainanti devono tradursi in un miglioramento di almeno due classi energetiche dell’edificio (o il raggiungimento della migliore classe possibile). Gli interventi antisismici, invece, trainano solo l’installazione dei pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo.

Secondo l’indagine di Facile.it, tra coloro che hanno intenzione di usufruire del Superbonus, più di 1 italiano su 2 (58,2%), pari a quasi 12,4 milioni di individui, pensa di ricorrere al bonus al 110% per l’intervento di isolamento termico (cappotto termico), percentuale che sale fino al 63,4% tra i residenti del Sud e delle isole.

Sempre tra chi pensa di utilizzare l’agevolazione, più di 7.300.000 (34,7%) italiani hanno intenzione di sostituire l’impianto di climatizzazione invernale esistente con impianti centralizzati per il riscaldamento, raffreddamento o fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, mentre il 7,1%, vale a dire più di 1,5 milioni di individui, si dedicherà all’implementazione di misure antisismiche. Sono soprattutto gli abitanti del Centro Italia (10%) a voler ricorrere a questo tipo di intervento.

Perché si rinuncia al Superbonus

Se fra gli intervistati quasi la metà ha dichiarato di voler utilizzare il Superbonus, c’è anche chi pensava di usufruirne ma alla fine ha scelto di non farlo a causa della quantità di documenti necessaria; secondo l’indagine sono più di 3 milioni di italiani. Ad aver desistito per questo motivo sono principalmente i residenti del Nord Est.

Più di 6 milioni (14,4%), invece, i nostri connazionali che hanno ammesso di non aver capito bene come funziona l’agevolazione, percentuale che raggiunge il 17,3% tra coloro che abitano nel Sud Italia.

