

Roma

20/07/2020

PROT. N. 71/DV/rs

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

e p.c. Agli Incaricati CAF

Circolare n. 71 /2020

LORO SEDI

Oggetto: Limiti di spesa SUPERBONUS 110%

Carissimi,

la Legge di Conversione del DL 34/2020 è stata approvata in via definitiva dal Senato, e la detrazione potenziata è stata estesa agli enti del Terzo settore.

Sono molte le modifiche apportate al superbonus del 110%, rispetto alla versione originaria del testo, dalla legge di conversione del DL 34/2020 (c.d. decreto "Rilancio") approvata in via definitiva dal Senato.

In relazione all'ambito soggettivo, la detrazione nella misura del 110% spetta per gli interventi effettuati:

- dai condomini;
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari;
- dagli IACP comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- dalle ONLUS, OdV e APS;
- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Con riguardo agli interventi sulle singole unità immobiliari, la detrazione del 110% spetta soltanto alle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.

Ai sensi del nuovo comma 10 dell'art. 119 del DL 34/2020, tuttavia, 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". Per gli interventi sulle parti comuni, quindi, 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.

Secondo quanto precisato in più occasioni dall'Amministrazione finanziaria con riguardo all'ecobonus di cui ai commi 344-349 dell'art. 1 della L. 296/2006 e all'art. 14 del DL 63/2013 e alla detrazione spettante per gli interventi volti al recupero edilizio di cui all'art. 16-bis del TUIR, infatti, esistono "parti comuni" anche negli edifici composti da una pluralità di unità immobiliari, ma che sono interamente posseduti da un unico soggetto.

Rispetto al testo originario del DL 34/2020 viene eliminata la disposizione secondo cui il superbonus poteva spettare soltanto per gli interventi su edifici unifamiliari adibiti ad abitazione principale.

Ai sensi del nuovo comma 10, pertanto, da un'interpretazione letterale della norma la detrazione del 110% per gli interventi di riqualificazione energetica compete alle persone fisiche:

- per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;
- per gli interventi effettuati su due singole unità immobiliari, a prescindere dalla loro destinazione ad abitazione principale (nel limite massimo di due unità immobiliari).

Ai sensi del comma 15-*bis* dell'art. 119 del DL 34/2020 inserito in sede di conversione, inoltre, il superbonus del 110% (per tutti gli interventi agevolati siano essi di riqualificazione energetica, antisismici, ecc.) non si applica alle unità immobiliari accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

Altra importante novità del testo definitivo riguarda i limiti massimi di spesa degli interventi "trainanti" di riqualificazione energetica che variano in funzione del numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (si veda la tabella in calce dell'articolo).

L'aliquota del 110% si applica, inoltre, anche a tutti gli altri interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del DL 63/2013 (ad esempio, l'installazione di pannelli o schermature solari), nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti" sopraelencati.

In aggiunta, in sede di conversione è previsto che, anche se non viene congiuntamente eseguito uno degli interventi "trainanti", la detrazione del 110% viene estesa a tutti gli interventi volti alla riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del DL 63/2013 (e quindi ai commi 344-349 dell'art. 1 della L. 296/2006) nei casi in cui:

- siano effettuati sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs. 22 gennaio 2004 n. 22;
- gli interventi "trainanti" (previsti dal comma 1 dell'art. 119 del DL 34/2020) siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, fermi restando i requisiti previsti al comma 3 dello stesso art. 119 riguardanti il miglioramento della classe energetica dell'edificio.

La detrazione del 110%, inoltre, si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, mentre per gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché per gli enti aventi le stesse finalità sociali il superbonus si applica anche alle spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022.

Tipologia di intervento "trainante"	Limite massimo di spesa
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 medesimo o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.	La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a: - 50.000 euro per gli edifici unifamiliari; - 50.000 euro per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; - 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici

	<p>composti da 2 a 8 unità immobiliari; - 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.</p>
<p>Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti</p>	<p>Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a: - 20.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari; - 15.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari. La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p>
<p>Interventi sugli edifici unifamiliari o plurifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti</p>	<p>Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro. La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito</p>

La Direzione rimane a vostra disposizione per ogni ulteriore e necessario chiarimento.