



Debora Mirarchi

# **SUPER BONUS 110% IN CONDOMINIO. LE INSIDIE E I TRABOCCHETTI**

Contiene le schede di lettura degli interventi agevolabili sugli edifici condominiali aggiornate con i Decreti attuativi del MISE e la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E dell'8 agosto 2020



Libriccondominio

**Debora Mirarchi**

## **SUPERBONUS 110% IN CONDOMINIO. LE INSIDIE E I TRABOCCHETTI**

**Le schede di lettura degli interventi agevolabili sugli edifici condominiali  
aggiornate con i Decreti attuativi del MISE e la circolare dell'Agenzia delle Entrate  
n. 24/E dell'8 agosto 2020**

- Le nuove maggioranze assembleari introdotte dal Decreto Agosto
- I nuovi oneri a carico degli amministratori di condominio
- Come funziona la cessione del credito e lo sconto in fattura?
- I nuovi massimali di spesa da rispettare



## IL NUOVO SUPERBONUS 110%: UN GUIDA RAGIONATA

Il Decreto Legge, 10 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, recante “*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e alla economia, nonché di politiche sociali connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19*”, come noto, ha introdotto un **nuovo beneficio fiscale** per specifiche tipologie di interventi di riqualificazione energetica, adeguamento alle misure antisismiche, nonché installazione di colonnine di ricarica di veicoli e impianti solari fotovoltaici.

A seguito della conclusione *dell’iter* di conversione sono stati emessi i provvedimenti interpretativi e applicativi dell’art. 119 del Decreto Rilancio, relativo al c.d. Superbonus.

Il presente *ebook* ha lo scopo di analizzare le modifiche e novità introdotte apportate dai realizzando una **lettura coordinata e ragionata** dei seguenti interventi pubblicati:


- **chiarimenti forniti dall’Agenzia delle Entrate, con la Guida al Superbonus del 24 luglio**
- **Circolare 8 agosto 2020, n. 24/E dell’Agenzia delle Entrate**
- **provvedimenti del Direttore del 3 e 8 agosto 2020, nonché le direttive fornite dal Ministero dello Sviluppo Economico.**

Per agevolare la lettura si identificano con colori diversi i provvedimenti analizzati all’interno delle singole schede di lettura:

con il **colore blu** → la disciplina introdotta dal Decreto Bilancio

con il **colore arancio** → l’interpretazione dell’Agenzia delle Entrate

con il **colore verde/giallo** → Le novità introdotte dai Decreti del ministero dello Sviluppo

<p><b>DETRAZIONE 110 %</b> (art. 119, primo comma)</p>	<p>La detrazione si applica nella misura del 110%, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, <b>sostenute dal 1 luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021</b> da ripartire, tra gli aventi diritto, in cinque quote annuali di pari importo, per determinate tipologie di interventi, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.</p>
<p><b>Circolare, 8 agosto 2020, n. 24/E</b></p> <p><b><i>Detrazione spettante</i></b></p> 	<p>L'importo massimo di detrazione spettante si riferisce ai singoli interventi agevolabili, e in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se gli interventi sono eseguiti su un edificio unifamiliare, la detrazione è suddivisa tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato. Per completezza, l'Agenzia segnala che se sul medesimo immobile sono effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà pari alla somma degli importi per ciascuno degli interventi realizzati;</li> <li>- se gli interventi sono eseguiti su <b>parti comuni condominiali</b>, il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto. L'ammontare di spesa detraibile è riferito all'intero edificio e non alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino porterà in detrazione la spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili.</li> </ul> <p>La detrazione spetta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente. Ne consegue che la detrazione non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito. Ciò significa che eventuali contributi, ricevuti dal contribuente devono, dunque, essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione.</p>
<p><b>Provvedimento, prot. n. 283847/2020, Direttore Agenzia Entrate</b></p> <p><b><i>Calcolo importo detrazione</i></b></p>	<p>L'importo della detrazione spettante è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta per gli interventi agevolabili ed è comprensivo dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato.</p> <p>In presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento, la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo</p>



delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi.

**Guida Superbonus, 24 luglio 2020**

**Circolare, 8 agosto 2020, n. 24/E**

***Criteria imputazione periodo imposta***



Con gli ultimi provvedimenti di prassi, l'Agenzia precisa i criteri per la corretta imputazione delle spese sostenute.

In particolare, ai fini della individuazione del periodo di imposta in cui imputare le spese 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).**

Con specifico riferimento al **condominio**, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, rileva la data del bonifico effettuato dal **condominio**, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Si precisa inoltre che trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, 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, nè essere chiesta a rimborso.**

**TIPOLOGIA INTERVENTI E CALCOLI SULLA DETRAZIONE RELATIVA ALL'ECOBONUS (art. 119, primo comma, lett. a)**

La detrazione in esame si applica agli interventi di:

**A) 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.

**Calcolo:**

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

- euro **50.000 per gli edifici unifamiliari** o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che

(art. 119, primo comma, lett. b)

siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

- euro **40.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da **due a otto unità immobiliari**;

- euro **30.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti **da più di otto unità immobiliari**.

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, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017.

**B) 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 inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione.

**Calcolo**

La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- euro **20.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli **edifici composti fino a otto unità immobiliari**;

- euro **15.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti **da più di otto unità immobiliari**.

La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.



(art. 119, primo comma, lett. c)

**C) EDIFICI UNIFAMILIARI SITUATI IN CONTESTI PLURIFAMIGLIARI CHE SIANO FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI E DISPONGANO DI UNO O PIU' ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO**

per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (comma 1, lettera c) il limite di spesa resta pari ad euro 30.000.

**Calcolo**

La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000.

La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

(art. 119, secondo comma)

**D) ALTRI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA**

La detrazione del 110% si applica anche agli altri interventi di efficienza energetica, previsti dall'art. 14, D.L. n. 63/2013, a condizione che siano svolti congiuntamente a uno degli interventi c.d. trainanti previsti dal primo comma lett. da a) a c) e nel rispetto dei limiti di spesa previsti.

Nel caso in cui gli interventi trainanti non possono essere eseguiti perché vietati da regolamenti edilizi urbanistici e ambientali o dal codice dei beni culturali e del paesaggio, la detrazione del 110% si applica a tutti gli interventi di efficienza energetica, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti.

(art. 119, terzo comma)

**E) INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia).

Continua su  
**SUPERBONUS 110% IN CONDOMINIO. LE INSIDIE E I TRABOCCHETTI**

**Visita:**

<https://www.libriccondominio.it/product/superbonus-110-in-condominio-le-insidie-e-i-trabocchetti/>

