

# **SUPERBONUS 110%**

**Soggetti beneficiari e controlli  
dell'Agenzia delle entrate**

# **NORME PRINCIPALI**

- ❑ **Articolo 119 del decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020 (cd. decreto rilancio), convertito dalla legge n. 77 del 17 luglio 2020;**
- ❑ **Articolo 121 del decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020 (cd. decreto rilancio), convertito dalla legge n. 77 del 17 luglio 2020;**
- ❑ **Decreto legge n. 104 del 14 agosto 2020 (cd. decreto agosto), convertito dalla legge n. 126 del 13 ottobre 2020;**
- ❑ **Articolo 1, commi 66 e 67, della legge n. 178 del 30 dicembre 2020 (legge di bilancio 2021);**

# **NORME PRINCIPALI**

- ❑ **Articolo 2 del decreto legge n. 157 dell'11 novembre 2021 (cd. decreto anti-frodi);**
- ❑ **Articolo 33 del decreto legge n. 77 del 31 maggio 2021 (cd. decreto semplificazioni 2021), convertito dalla legge n. 108 del 29 luglio 2021;**
- ❑ **Articolo 1, commi 28, 29 e 30, della legge n. 234 del 30 dicembre 2021 (legge di bilancio 2022);**
- ❑ **Articolo 2, comma 2, del decreto legge n. 13 del 25 febbraio 2022;**
- ❑ **Provvedimenti 8 agosto 2020, 12 ottobre 2020, 22 febbraio 2021, 30 marzo 2021, 20 luglio 2021, 12 novembre 2021, 1° dicembre 2021 e 3 febbraio 2022**

# **PRASSI TRIBUTARIA**

- ***Circolare n. 24 dell'8 agosto 2020 (primi chiarimenti);***
- ***Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020 (chiarimenti ulteriori con domande e risposte e su decreto agosto);***
- ***Circolare n. 16 del 29 novembre 2021 (chiarimenti sul decreto anti-frodi)***
- ***Risoluzione n. 60 del 28 settembre 2020 (chiarimenti su parti comuni e condomini);***
- ***Risoluzione n. 78 del 15 dicembre 2020 (non residenza, proprietà e nuda proprietà);***
- ***Risoluzione n. 83 del 28 dicembre 2020 (codici tributo crediti d'imposta);***

# **PRASSI TRIBUTARIA**

- ***Risposte agli interpelli relativi al superbonus (sito internet Agenzia entrate - [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) - area tematica Superbonus);***
- ***FAQ su questioni con carattere di frequenza (sito internet Agenzia entrate - [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) - area tematica Superbonus);***
- ***Guida sul Superbonus (sito internet Agenzia entrate - [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) - area tematica Superbonus)***

# **SOGGETTI AMMESSI**

- *Condomini e persone fisiche per unico edificio con unità immobiliari da 2 a 4*
- *Persone fisiche possessori o detentori di immobile oggetto di interventi*
- *IACP o altri istituti con requisiti «in house providing» (legislazione europea)*
- *Cooperative di abitazione a proprietà indivisa*
- *Onlus, APS e associazioni di volontariato*
- *ASD e SSD, solo per lavori su spogliatoi o parti di essi*
- *Imprese e professionisti solo per immobili «privatistici» o se per interventi trainanti su parti comuni in edifici condominiali residenziali nella loro interezza*

# SOGGETTI AMMESSI

## ❖ CONDOMINIO

- ❖ *Forma particolare di comunione*
- ❖ *Proprietà individuale di singoli condòmini (appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente, come box, cantine, etc.) e comproprietà sui parti comuni immobile*
- ❖ *Sviluppo in senso verticale o in senso orizzontale*
- ❖ *Comunione forzata, non soggetta a scioglimento*
- ❖ *Ogni condomino non può rinunciare a diritto su cose comuni e a spese per loro conservazione (partecipazione in proporzione a millesimi di proprietà)*

## NASCITA CONDOMINIO

***Automatica, senza deliberazione***

*più soggetti costruiscono su un suolo comune*

*o*

*unico proprietario di edificio cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva e realizza condizione oggettiva di frazionamento*



## CONDOMINIO «MINIMO»

- ❑ *Edificio composto da massimo otto condòmini*
- ❑ *Stesse norme civilistiche sul condominio, eccetto:*
  - ✓ *nomina amministratore*
  - ✓ *apertura di apposito conto corrente intestato al condominio*
  - ✓ *regolamento di condominio (obbligatorio per più di dieci condòmini)*

## **Superbonus per condominio «minimo»**

- ❑ *Senza amministratore non è obbligatorio richiedere codice fiscale*
- ❑ *Può essere utilizzato codice fiscale condomino che ha fatto tutti gli adempimenti*
- ❑ *Il soggetto beneficiario deve comunque dimostrare che gli interventi sono su parti comuni dell'edificio*

## **Parti comuni (art. 1117 codice civile)**

- ❑ *Suolo su cui sorge l'edificio*
- ❑ *Tetti e lastrici solari*
- ❑ *Opere, installazioni, manufatti che servono all'uso e al godimento comune (impianti per acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento e simili fino al punto di diramazione di questi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini)*

## Superbonus singolo condomino

*Per lavori su parti comuni dell'edificio condominiale in ragione:*

*dei suoi millesimi di proprietà*

*oppure*

*dei diversi criteri applicabili (articoli 1123 e seguenti codice civile)*

***Decisioni assemblea condominiale valide con i voti della maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'edificio***

# **SOGGETTI AMMESSI**

## **Superbonus edificio posseduto da unico proprietario o più comproprietari**

*Non è condominio (proprietà non frazionata)*

*Per le spese sostenute dai contribuenti dal 1° gennaio 2021 il Superbonus è applicabile per edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate*

# SOGGETTI AMMESSI

## PERSONE FISICHE

- ❑ *Residenti e non residenti*
- ❑ *Imprenditori (anche agricoli e anche soci di società) ed esercenti arte o professione su immobili in ambito «privatistico» (puramente residenziale, es. fabbricato rurale a uso esclusivo abitativo)*

### **Esclusi:**

- ❑ *Imprenditori ed esercenti arte o professione su immobili relativi a impresa (dove svolgono l'attività e quelli oggetto dell'attività) o strumentali per esercizio di arti e professioni*

# SOGGETTI AMMESSI

## PERSONE FISICHE

*Imprenditori ed esercenti arte o professione per spese da loro sostenute, relative a interventi su parti comuni di edifici in condominio, in qualità di condòmini, solo se l'edificio è residenziale nella sua interezza (>50% superficie residenziale)*

*Ciò anche per immobili relativi a impresa (dove svolgono l'attività e quelli oggetto dell'attività) o strumentali per esercizio di arti e professioni – 110% non applicabile per interventi trainati*

# SOGGETTI AMMESSI

## PERSONE FISICHE

*Detrazione pari al 110% da calcolare su 50% delle spese sostenute da imprenditori ed esercenti arte o professione per interventi su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente a esercizio di arte o di professione o a esercizio di attività commerciale (limitazione anche per convivente che sostiene le spese)*

*Esempio:*

*sostenimento spesa € 50.000 > > > detrazione 110%  
su € 25.000*



# SOGGETTI AMMESSI

## PERSONE FISICHE

- *Beneficio 110% su massimo due unità immobiliari*
- *Nessuna limitazione di unità immobiliari per spese relative a interventi su parti comuni di edifici condominiali*

# SOGGETTI AMMESSI

## PERSONE FISICHE

*Detrazione 110% è detrazione IRPEF*

*La detrazione non spetta a soggetti con redditi assoggettati solo a imposta sostitutiva o tassazione separata, né ai soggetti in no tax area:*

- *Imprese e professionisti in regime forfetario*
- *Tutti i soggetti IRPEF con detrazioni ex artt. 12 e 13 TUIR uguali o superiori a imposta lorda*

***Ma hanno diritto allo «sconto in fattura» o alla «cessione del credito» (articolo 121 del decreto rilancio)***

# SOGGETTI AMMESSI

## TUTTI I SOGGETTI AMMESSI

### **«Sconto in fattura»:**

*Sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato da chi ha eseguito gli interventi e dallo stesso recuperato sotto forma di credito d'imposta (da usare solo in compensazione con le stesse quote annuali della detrazione e no rimborso o riporto del credito non usato nell'anno), cedibile a terzi (inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari), senza facoltà di successiva cessione, salva la possibilità di due ulteriori cessioni, solo a favore di banche e intermediari finanziari*

# **SOGGETTI AMMESSI**

## **TUTTI I SOGGETTI AMMESSI**

### **«Cessione del credito»:**

*Cessione della detrazione ad altri soggetti (inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari) che possono fruirne sotto forma di credito d'imposta da usare solo in compensazione (stesse quote annuali della detrazione e no rimborso o riporto del credito non usato nell'anno), senza facoltà di successiva cessione, salva la possibilità di due ulteriori cessioni, solo a favore di banche e intermediari finanziari*

# **SOGGETTI AMMESSI**

## **SOGGETTI ESCLUSI (anche da sconto in fattura e cessione del credito)**

*Persone fisiche che non possiedono redditi imponibili (non residenti locatari o comodatari di immobili in Italia)*

*Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR), mobiliari e immobiliari, non soggetti a imposte su redditi e a IRAP*

*Enti territoriali, enti non commerciali (non ONLUS o ASD/SSD per spogliatoi)*

## PERSONE FISICHE – titoli

- Proprietà*
- Nuda proprietà*
- Altro diritto reale (uso, usufrutto, abitazione, etc.)*
- Detenzione per locazione (anche finanziaria)*
- Comodato*

# **SOGGETTI AMMESSI**

**Titoli di diritto reale o di detenzione (possesso del titolo al momento di inizio lavori o di sostenimento delle spese - se precedente all'inizio lavori):**

- Atto di compravendita (atto pubblico registrato)*
- Contratto di locazione (anche finanziaria) registrato*
- Contratto di comodato registrato*

***La mancanza di titolo registrato alla data di inizio lavori o di sostenimento delle spese, se precedente, preclude il diritto alla detrazione anche in seguito a successiva regolarizzazione***

# SOGGETTI AMMESSI

## PERSONE FISICHE – Altri soggetti beneficiari

- *Coniuge convivente di possessore o detentore*
- *Componente unione civile convivente di possessore o detentore*
- *Parente entro 3° grado convivente di possessore o detentore*
- *Affine entro 2° grado convivente di possessore o detentore*
- *Convivente di fatto ex legge n. 76/2016 di possessore o detentore*



# SOGGETTI AMMESSI

## **PERSONE FISICHE – Soggetti beneficiari conviventi**

- *Convivenza al momento di inizio lavori o di sostenimento delle spese, se precedente*
- *Spese per interventi su immobili (abitazione principale o altro immobile) su cui si esplica la convivenza (non su immobili locati o dati in comodato perché non a disposizione)*
- *Per la convivenza è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio*

# SOGGETTI AMMESSI

## **PERSONE FISICHE – Altri soggetti beneficiari**

- *Promissario acquirente di immobile oggetto di interventi*
  - *immesso nel possesso*
  - *contratto preliminare di compravendita regolarmente registrato prima dell'inizio dei lavori o del sostenimento delle spese, se precedente*

# **SOGGETTI AMMESSI**

## **ONLUS – OdV – APS**

- *Nessuna limitazione per tipologia immobile (residenziale o no, qualsiasi categoria catastale)*
- *Nessuna limitazione a numero di immobili*
- *Limiti di spesa uguali a quelli relativi ad altri soggetti*

# **SOGGETTI AMMESSI**

## **IACP**

*Su edifici interamente dagli stessi posseduti e su immobili all'interno di condomini*

# LIMITI SPESA

## Condomini e edifici di unico proprietario con 2, 3, 4 unità abitative

### «Cappotto»

- 40.000 euro x u.i. per edificio fino a 8 u.i. (da considerare anche le unità non residenziali e le pertinenze)
- 30.000 euro x u.i. per edificio oltre le 8 u.i.

*Esempio: Condominio con 10 u.i., il limite è pari a 380.000 euro (40.000x8 + 30.000x2)*

# **LIMITI SPESA**

## **Condomini e edifici di unico proprietario con 2, 3, 4 unità abitative**

### ***Sostituzione impianto climatizzazione invernale***

- *20.000 euro x u.i. per edificio fino a 8 u.i. (da considerare anche le unità non residenziali e le pertinenze)*
- *15.000 euro x u.i. per edificio oltre le 8 u.i.*

*Esempio: Condominio con 10 u.i., il limite è pari a 190.000 euro (20.000x8 + 15.000x2)*

# **LIMITI SPESA**

## **Condomini e edifici di unico proprietario con 2, 3, 4 unità abitative**

### ***Interventi trainati su parti comuni***

*I limiti previsti per ciascun intervento moltiplicati per il numero delle unità residenziali*

*Esempio: Condominio con 10 u.i., delle quali sono residenziali solo 6; per la sostituzione del portone con un altro «a risparmio energetico», il limite è pari a 327.270 euro (54.545x6). Infatti, 60.000 euro è la detrazione massima (=110% di 54.545) per la sostituzione di infissi*

# LIMITI SPESA

## Condomini e edifici di unico proprietario con 2, 3, 4 unità abitative

### *Impianto fotovoltaico condominiale*

*Il limite previsto di 48.000 euro (2.400 euro per ogni kW di potenza nominale, 1.000 euro per kWh se sistema di accumulo) moltiplicato per il numero delle unità residenziali*

*Esempio: Condominio con 10 u.i., delle quali sono residenziali solo 6; per l'impianto fotovoltaico (o il sistema di accumulo), il limite massimo è pari a 288.000 euro (48.000x6)*



# LIMITI SPESA

## Condomini e edifici di unico proprietario con 2, 3, 4 unità abitative

***Colonnine di ricarica veicoli elettrici (non possono eccedere il numero delle u.i.)***

- *1.500 euro fino a 8 colonnine*
- *1.200 euro oltre le 8 colonnine*

*Per gli edifici non residenziali nella loro interezza (<50%) non sono da conteggiare le u.i. non residenziali e la detrazione non spetta ai proprietari delle stesse*

*Esempio: Condominio con 10 u.i., delle quali sono residenziali solo 4 (e superficie residenziale <50%), il limite massimo è pari a 6.000 euro (1.500x4) – in 4 anni!*

# **DURATA DETRAZIONE**

## **Condomini e edifici di unico proprietario con 2, 3, 4 unità abitative**

### ***Misura della detrazione spettante (interventi trainanti e trainati)***

- *110% per sostenimento spese fino al 31 dicembre 2023 (senza SAL al 60% al 30/6/2022)*
- *70% per sostenimento spese nel 2024*
- *65% per sostenimento spese nel 2025*

# MIGLIORAMENTO ENERGETICO

## Miglioramento di almeno 2 classi energetiche

*Interventi trainanti e trainati insieme, se effettivamente conclusi*

- *Se l'edificio o l'unità immobiliare è già in penultima (terzultima) classe occorre conseguire la classe energetica più alta*
- *Miglioramento energetico dimostrato dall'APE (previsto dall'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005), rilasciato, ante e post-intervento, da un tecnico abilitato con dichiarazione asseverata*

# **PRESENZA ABUSI EDILIZI**

## **Art. 119, comma 13-ter, d.l. 34/2020**

***Interventi da considerare manutenzione straordinaria (tranne demolizione e ricostruzione)***

*Realizzabili con comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). La CILA attesta gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata prima del 1° settembre 1967*

*La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo ex articolo 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001*

# **PRESENZA ABUSI EDILIZI**

## **Art. 119, comma 13-ter, d.l. 34/2020**

***Interventi da considerare manutenzione straordinaria (tranne demolizione e ricostruzione)***

*Per questi interventi si ha decadenza dal beneficio fiscale (previsto dall'articolo 49 del d.P.R. n. 380/2001) in caso di:*

- a) mancata presentazione della CILA;***
- b) interventi difformi dalla CILA;***
- c) assenza attestazione estremi titolo per costruzione o provvedimento di legittimazione o costruzione ante 1/9/1967;***
- d) falsità attestazioni***

## **LAVORO TRAINATO**

***110% solo se congiunto a lavoro trainante  
(«cappotto» o sostituzione impianto clima)***

- *Rispetto legge di settore (decreto ministeriale 236/1989)*
- *Non necessario ultra65enni o persone con disabilità*
- *Limite spesa di 96.000 euro sull'intero edificio (se riguarda parti comuni, es. ascensore)*

# SANZIONI

## CONTROLLI AGENZIA ENTRATE

- *Sulla spettanza dell'agevolazione*

*Nei confronti del contribuente beneficiario della detrazione (sanzione 30% maggiore IRPEF accertata)*

- ✓ *Controllo automatizzato su dichiarazione (errori di calcolo o di inserimento) entro la presentazione della dichiarazione dell'anno successivo*
- ✓ *Controllo formale/documentale (riscontro su documenti) entro il 2° anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione*

# SANZIONI

## CONTROLLI AGENZIA ENTRATE

- *Sulla spettanza dell'agevolazione*

*Nei confronti del contribuente beneficiario della detrazione (sanzione 30% maggiore IRPEF accertata)*

*Controllo sostanziale entro 5° anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi (7° anno successivo in caso di omessa presentazione della dichiarazione)*

*Per spese sostenute nel 2020 l'indicazione in dichiarazione sarà nel 2021 e la relativa attività accertativa decade il 31 dicembre 2026 (2028 in caso di omessa presentazione)*



# SANZIONI

## CONTROLLI AGENZIA ENTRATE

***Nei confronti dell'utilizzatore del credito in caso di cessione credito o sconto in fattura***

*Entro 8° anno successivo a quello di relativo utilizzo*

*I fornitori che applicano lo sconto in fattura e i cessionari del credito rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto*

*Se il cedente non aveva diritto alla detrazione (su controlli ENEA o Agenzia entrate) il cessionario in buona fede non perde il diritto a utilizzare il credito d'imposta*

# SANZIONI

## CONTROLLI AGENZIA ENTRATE

***Nei confronti dell'utilizzatore del credito in caso di cessione credito o sconto in fattura***

*Se l'utilizzo del credito d'imposta (esistente) è in misura superiore a quella spettante o in violazione delle modalità di utilizzo previste dalle leggi vigenti si applica la sanzione del 30 per cento del credito utilizzato (possibile definizione agevolata e ravvedimento)*

*Se il credito è «inesistente» perché mancano del tutto o in parte i presupposti, la sanzione applicabile è dal 100 al 200 per cento del credito utilizzato (no definizione agevolata, sì ravvedimento)*

# SANZIONI

## CONTROLLI AGENZIA ENTRATE

### **Concorso nella violazione**

*L'Agenzia entrate applicherà i criteri generali per le sanzioni, illustrati dalla circolare n. 180/E del 10 luglio 1998*

*«Elementi costitutivi della fattispecie concorsuale»:*

- ✓ *pluralità di soggetti agenti;*
- ✓ *realizzazione di una condotta illecita;*
- ✓ *contributo di ciascun concorrente alla condotta;*
- ✓ *elemento soggettivo*