

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

AVV. GIAMPIERO PINO
Revisore Contabile
Socio AGI – Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: giampiero.pino@studiolegalepino.it
pec: avvgiampieropino@cnfpec.it

AVV. PAOLO ROMAGNOLI
e-mail: paolo.romagnoli@studiolegalepino.it
pec: avvromagnolipaolo@cnfpec.it

AVV. NELLINA PITTO
e-mail: nellina.pitto@studiolegalepino.it
pec: avvnellinapitto@cnfpec.it

AVV. ELEONORA LEPRI
e-mail: eleonora.lepri@studiolegalepino.it
pec: avveleonoralepri@cnfpec.it

AVV. NICCOLO' PINO
e-mail: niccolo.pino@studiolegalepino.it
pec: niccolopino@puntopec.it

Arezzo lì 27.07.2020

OGGETTO: LEGGE DI CONVERSIONE DEL DECRETO RILANCIO – AGEVOLAZIONI FISCALI E CREDITO DI IMPOSTA PER INTERVENTI EDILIZI

Facciamo seguito alla nostra precedente circolare del 12.06.2020 per aggiornarVi in merito alle principali agevolazioni fiscali in materia edilizia.

Il c.d. “Decreto Rilancio” è stato convertito nella Legge n.77 del 17.07.2020 che ha confermato, con alcune modifiche, le agevolazioni fiscali da esso introdotte. Si segnalano le seguenti rilevanti novità.

Art.119 “Incentivi per l’efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici”.

Fermo quanto già illustrato nella precedente circolare, in sede di conversione:

sono stati modificati i tetti di spesa e rimodulati in base al numero di unità immobiliari che compongono l’edificio;

è stato ampliato il campo oggettivo di applicazione dell’agevolazione alle unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno;

è stato esteso anche l’ambito soggettivo, in quanto sono stati inseriti tra i beneficiari anche le ONLUS, le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, nonché le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro ex D.lgs 242/1999, ma limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili adibiti a spogliatoi;

sono invece stati esclusi gli interventi sulle unità immobiliari identificate con le categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli).

Si rinvia alla lettura dell’art.119 comma 1 per l’individuazione dei singoli tetti di spesa.

E’stato inoltre confermato il meccanismo di operatività del “Superbonus” (Ecobonus e Sismabonus) in quanto l’agevolazione:

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

è maggiorata fino al 110%, mentre le precedenti aliquote variavano dal 50% al 65%, con possibilità di innalzamento fino al 85% per alcuni interventi in materia antisismica nei condomini;
è detraibile in 5 anni, in 5 quote annuali di pari importo, anziché in 10 anni;
può essere oggetto di cessione ad altri soggetti o trasformata in sconto sul corrispettivo, consentendo così la possibilità di realizzare l'intervento a costo zero;
il periodo temporale rimane invariato, infatti l'aliquota maggiorata si applicherà alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, con la sola eccezione degli interventi eseguiti dagli IACP, che risultano agevolabili se realizzati entro il 30 giugno 2022;
è confermata altresì l'estensione della maggiorazione del 110% ad altri interventi, se eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi principali descritti nell'art.119 comma 1 e 4, c.d. "trainanti".

Si ricorda che l'art.119 comma 1 e 4 descrive, appunto, le tipologie di interventi "trainanti" che beneficiano della detrazione più elevata e cioè, sinteticamente:

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;

sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento e/o raffrescamento e/o fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni di edifici condominiali, o sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari;

interventi antisismici di cui agli articoli da 1 bis a 1 septies dell'art.16 D.L. 63/2013 (c.d. "Sismabonus").

La recente guida elaborata dalla Agenzia delle Entrate dal titolo "Superbonus 110%" ha ribadito, in conformità alla legge in commento, che detto "Superbonus" spetta anche alle seguenti ulteriori tipologie di interventi c.d. "trainati", a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti" sopra descritti:

efficientamento energetico (di cui all'art.14 D.L. 63/2013) rientranti nel tradizionale "Ecobonus" nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento;

installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (di cui all'art.16 ter del D.L. 63/2013);

installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'art.1 comma 1 lett.a) b) c) e d) del DPR n.412/1993;

installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

In sede di conversione è stata aggiunta la previsione secondo la quale sono ammessi alla agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai commi 1 e 2 (efficientamento energetico),

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art.3 comma 1 lett.d) del Testo Unico sull'Edilizia.

La citata guida della Agenzia delle Entrate, alla quale si fa rinvio, precisa altresì che per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al “Superbonus” restano applicabili le agevolazioni delle legislazione vigente e che, qualora si realizzino più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili il contribuente potrà fruire di ciascuna agevolazione, nell'ambito di ciascun limite di spesa a condizione che siano rispettati gli adempimenti previsti in relazione a ciascuna detrazione.

ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI

Art.121 “Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali”

In sede di conversione è stata confermata la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente per:

- a) un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito di imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- b) la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

L'opzione di cui sopra è esercitabile in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (con massimo due SAL e ciascuno deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento).

Sono stati richiamati gli interventi agevolabili già elencati nel “Decreto Rilancio” con l'aggiunta degli interventi di recupero e restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

In sintesi l'opzione potrà essere esercitata per tutti i seguenti interventi di:

recupero del patrimonio edilizio esistente previsti nel TUIR cioè manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia effettuati su edifici residenziali ed anche di manutenzione ordinaria sulle parti comuni degli edifici;

riqualificazione energetica rientranti nel c.d. “Ecobonus” di cui all'art.14 D.L. 63/2013;

adozione di misure antisismiche rientranti nel c.d. “Sismabonus” di cui all'art.16 D.L. 63/2013;

recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il “bonus facciate” di cui alla legge di Bilancio 2020;

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

installazione di impianti fotovoltaici, di cui all'art.16 bis DPR 917/1986 e di cui all'art.119 comma 5-6;

installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici di cui all'art.16 D.L. 63/2013 e di cui all'art.119 comma 8.

Resta altresì confermato che:

- l'opzione descritta è consentita ai soggetti che sostengono spese per gli interventi elencanti, negli anni 2020 e 2021;
- ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto è necessario richiedere, in aggiunta agli adempimenti ordinari, previsti per le singole fattispecie di detrazione, il “**visto di conformità**” dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione stessa, visto che è rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri ecc.);
- è necessario inoltre, ai fini della detrazione del 110% e dell'opzione di cui sopra, richiedere: per gli interventi di efficientamento energetico, l'asseverazione di un tecnico abilitato per dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici imposti dalla normativa; per gli interventi antisismici, l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione e/o direzione lavori strutturali;
- le responsabilità a carico dei tecnici attestatori di cui si è fatto cenno nella nostra precedente circolare.

Si segnala che l'art.119 comma 11, che prescrive il citato “visto di conformità” ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art.121, pare riferirsi, letteralmente, alle sole detrazioni d'imposta per gli interventi di cui allo stesso art.119, ma secondo l'opinione degli esponenti tale visto di conformità dovrebbe essere rilasciato per tutti gli interventi aventi facoltà di opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art.121. Per avere conferma di tale interpretazione si dovranno attendere i provvedimenti attuativi del Direttore dell'Agenzia delle Entrate richiamati dallo stesso art.119 comma 12, da adottare entro 30 giorni dalla entrata in vigore della Legge di conversione, con i quali dovranno essere definite le modalità attuative delle disposizioni in commento, comprese quelle relative all'esercizio dell'opzione.

Nel frattempo, come anticipato sopra, la stessa Agenzia ha pubblicato una guida informativa, dotata di tabelle riepilogative, in cui si illustrano le agevolazioni previste per tutte le tipologie di intervento e si forniscono le prime interpretazioni alla normativa, esaminando alcuni casi pratici.

Restiamo a disposizione per ulteriori i chiarimenti. Cordiali saluti.

Avv. Nellina Pitto

Avv Giampiero Pino