



LE RELAZIONI DEGLI ESPERTI DEL SOLE

**Luca Rollino**  
Il confronto tra limiti di spese e detrazioni e il passaggio di classe energetica

**Barbara Zanardi**  
Fatturazione degli interventi. Utilizzo e contabilizzazione del credito d'imposta

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

## Agevolabili anche i lavori accessori all'isolamento

**Luca Rollino**  
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 capotto. 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 provvisorie 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 da 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 inte-

grata 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 j) 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 1 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 i Super Ecobonus, poiché c'era incertezza in merito.

### RISPOSTA A INTERPELLO

## Può essere trainante l'intervento sul lastrico solare

Basta intervenire sul lastrico solare dell'edificio per accedere al superbonus, trainando altri interventi. Purché siano rispettati tutti i requisiti indicati dalla legge, come il doppio salto di classe energetica e il superamento del limite del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio.

Nel giorno dello speciale di Telefisco dedicato al 110%, non

si fermano i chiarimenti delle Entrate. Arriva, così, questa indicazione dalla risposta a un'interpezzo n. 499, pubblicata ieri dall'agenzia, che analizza un caso molto frequente nella pratica: quello di un intervento di efficientamento energetico che non interessi la facciata dell'edificio, ma solo il lastrico solare.

—G.L.L.  
nplusfisco.ilsale24ore.com  
La versione integrale dell'articolo

**Possono essere ceduti anche i crediti per lavori effettuati nei primi mesi del 2020**

## Platea estesa per i cessionari Via libera alla cessione del credito anche ai familiari

Barbara Zanardi

I crediti di imposta derivanti dal sismabonus e dagli altri bonus casa, ammessi a fruire di questa possibilità, potranno essere ceduti a qualunque soggetto senza che operino distinzioni o requisiti specifici. È questo uno dei chiarimenti forniti ieri dall'agenzia delle Entrate nel corso dello «Speciale Telefisco Superbonus 110%». Non si applicano, dunque, le limitazioni descritte nelle circolari 11/2018 e 7/2018 in merito all'individuazione dei soggetti cessionari, considerato che l'articolo 121 del DL 34/2020 (DL Rilancio) consente espressamente la cessione del credito d'imposta, corrispondente alla detrazione spettante, nei confronti «di altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari», senza che risulti necessario verificare il collegamento del cessionario con il rapporto che ha dato origine alla detrazione. Via libera, quindi, alla cessione del credito ai familiari ma anche ad altre società non collegate a quella che beneficia della detrazione.

Un altro chiarimento delle Entrate riguarda, invece, non i cessionari del credito ma l'ambito dei possibili "cedenti". Nelle scorse settimane, infatti, il passaggio della circolare 24/2020, nel quale si afferma che il superbonus non spetta ai soggetti privi di redditi imponibili (che non possono dunque esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito), aveva generato qualche dubbio interpretativo riferito al caso della persona fisica proprietaria di un immobile adibito ad abitazione principale e senza redditi.

L'agenzia delle Entrate nel corso dello «Speciale Telefisco» ha chiarito che per poter usufruire del superbonus e, conseguentemente, poter optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito, è sufficiente che il cessionario sia un familiare o un familiare di un familiare del beneficiario. In tal caso, il cessionario deve essere un familiare o un familiare di un familiare del beneficiario, e non un familiare di un familiare del beneficiario. Restava da comprendere, invece, il passaggio in cui l'agenzia delle Entrate precisa che analogo possibilità è concessa anche con riferimento all'opzione per lo sconto in fattura. Tale conclusione, pur coerente con il dato letterale della norma, presenta alcune incertezze sul lato pratico. Non è, infatti, chiaro come sia possibile optare per lo sconto in fattura con riferimento al «speciale Telefisco» nei primi mesi del 2020 presumibilmente sono state già fatturate e pagate al fornitore.

to, è sufficiente essere "astrattamente" titolare della detrazione. Non rileva dunque che, nel caso in esame, il reddito (pari alla rendita catastale) derivante dal possesso dell'immobile adibito ad abitazione principale concorra alla formazione del reddito complessivo, salvo essere integralmente escluso da tassazione per effetto della detrazione di cui all'articolo 10 del Tuir.

L'ultimo chiarimento riguarda, invece, l'ambito oggettivo di applicazione delle opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito. Se per gli interventi ammessi al superbonus il riferimento normativo è alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per gli altri interventi elencati nel comma 2, dell'articolo 121, del DL Rilancio, la possibilità di scegliere lo sconto in fattura o la cessione del credito riguarda le spese sostenute in tutto il 2020 e nel 2021. L'agenzia, interpellata con riferimento ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio e/o di bonus facciate che ha generato il sostenimento di spese nel gennaio 2020, risponde positivamente ribadendo, di fatto, il contenuto letterale della norma e chiarendo che possono essere oggetto di cessione i crediti derivanti da questi interventi, anche con riferimento alle spese sostenute nei primi mesi del 2020.

Resta da comprendere, invece, il passaggio in cui l'agenzia delle Entrate precisa che analogo possibilità è concessa anche con riferimento all'opzione per lo sconto in fattura. Tale conclusione, pur coerente con il dato letterale della norma, presenta alcune incertezze sul lato pratico. Non è, infatti, chiaro come sia possibile optare per lo sconto in fattura con riferimento al «speciale Telefisco» nei primi mesi del 2020 presumibilmente sono state già fatturate e pagate al fornitore.

—G.L.L.

TELEFISCO SUPERBONUS

Le domande degli esperti e le risposte del ministero dello Sviluppo economico

## Chi progetta può asseverare. Non c'è incompatibilità

Iniziamo la pubblicazione delle risposte sul Superbonus 110% fornite dal ministero dello Sviluppo economico ai quesiti degli esperti del Sole 24 Ore.

### Requisiti e tipo interventi

**1** **Duplici salto di classe energetica per le singole unità in caso di edifici plurifamiliari**  
In caso di duplice salto di classe energetica per un edificio condominiale, e conseguente fruizione del superbonus per gli interventi su parti comuni, anche le singole unità immobiliari devono fare il duplice salto di classe energetica qualora siano fatti interventi su parti private?

Il comma 3 dell'articolo 119 del DL Rilancio dispone che, ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui al comma 1 e 2 nell'intero complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui al comma 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari. Oggetto di miglioramento energetico è dunque l'edificio, in caso di condominio o di edificio unifamiliare, oppure la singola unità immobiliare, unicamente in caso di edificio plurifamiliare. Peraltro, l'articolo 7 del decreto interministeriale requisiti eco-

bonus del 6 agosto 2020, per gli interventi di cui all'articolo 119, commi 1 e 2 del DL Rilancio, dispone l'obbligo della produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione ante e post intervento. L'allegato A, al punto 2, con riferimento agli interventi di cui alla lettera b) dell'articolo 2, comma 1, solo per il punto 1 (isolamento di superfici opache), contiene la dichiarazione che l'intervento, insieme agli altri interventi trainati e trainandi congiuntamente eseguiti, abbia determinato l'incremento di due classi energetiche con riferimento all'attestato di prestazione energetica.

**2** **Il limite del 25% della superficie disperdente lorda riguarda l'edificio nel suo insieme**  
Il limite di 25% della superficie disperdente lorda (come presumibile) e per singola unità immobiliare? Come già ampiamente chiarito nella circolare n. 24/E del 2020 e nella risoluzione 60/E del 2020, il Superbonus spetta per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare. Il limite di spesa di 48.000 euro, stabilito per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti, è da intendersi, a seguito del parere fornito dal ministero dello Sviluppo economico, distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti ed è riferito all'edificio nel suo insieme.

**3** **Terzietà non richiesta tra chi progetta e chi assevera**  
Si chiede conferma del principio secondo cui non è richiesta la terzietà tra chi progetta o fa direzione lavori e chi assevera: tale principio è evidente per quanto riguarda la parte strutturale. Ma non è altrettanto dichiarato per la parte energetica (pur trattandosi di una analoga attività)?

Sia l'articolo 119 del DL Rilancio che i decreti attuativi non prevedono specifiche limitazioni in tal senso.

**4** **Per il bonus facciate non necessario asseverare la congruità dei prezzi**  
Per il bonus facciate del 90% si applicano i nuovi requisiti tecnici dell'allegato 6 per l'isolamento termico, in-

trodotto dal decreto del MISE del 6 agosto 2020. Deve essere asseverata anche la «congruità» delle spese sostenute rispetto ai «massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento», in base all'articolo 2, comma 2, del decreto requisiti del MISE del 6 agosto 2020, il quale rimanda al punto 13 dell'allegato A dello stesso decreto?

Così come previsto dal comma 1, dell'articolo 1 del cosiddetto Dm requisiti tecnici, nel caso gli interventi di cui al bonus facciate (articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160) riguardano interventi influenti dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, questi devono: a) rispettare i requisiti tecnici di trasmittanza previsti dal citato Dm; b) essere e asseverati secondo quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 9, ovvero dall'Allegato A del citato Dm. Non è invece necessaria l'asseverazione della congruità dei prezzi, in quanto tale asseverazione è relativamente ai soli interventi di cui al comma 1, 2, 3 e 4 dell'art. 119 del DL Crescita.

**5** **L'Ape precedente all'intervento può essere compilata anche a fine lavori**  
È possibile compilare validamente a fine lavori l'Ape pre-intervento di cui all'articolo 119 del DL Rilancio? In base alla nuova definizione di ristrutturazione? In base alla nuova definizione di ristrutturazione di cui all'art. 10 del DL n. 76/2020 la ricostruzione con incremento di volumetria (ad dove classificata come ricostruzione in titolo abilitativo) consente il bonus sull'intervento, nel rispetto del limite massimo? Il limite va determinato sulla base delle unità immobiliari esistenti in origine anche se demolite?

No. Secondo quanto indicato dal comma 3 dell'articolo

**6** **Sismabonus limitato nei casi di demolizione e ricostruzione**  
Gli interventi da "sismabonus" di cui al comma 1-bis 1-a-sexies dell'articolo 16 del DL 63/2013 (non comma 1-septies) sono applicabili anche in caso di demolizione e ricostruzione? In base alla nuova definizione di ristrutturazione di cui all'art. 10 del DL n. 76/2020 la ricostruzione con incremento di volumetria (ad dove classificata come ricostruzione in titolo abilitativo) consente il bonus sull'intervento, nel rispetto del limite massimo? Il limite va determinato sulla base delle unità immobiliari esistenti in origine anche se demolite?

No. Secondo quanto indicato dal comma 3 dell'articolo

119 del DL Rilancio, sono ammissibili al Superbonus gli interventi di demolizione e ricostruzione rientranti nei soli commi 1 e 2 del medesimo articolo. Inoltre, la demolizione e ricostruzione è ammessa per gli interventi di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 del DL 63/2013. Come indicato nella Faq n. 7 di Enea, dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 occorre scorporare le spese derivanti dall'ampliamento.

Il limite di spesa va calcolato sul numero delle unità abitative post intervento.

**7** **Gli interventi per l'ecobonus possono essere trainati nel 2020 solo in pochi casi**  
È corretto dire che, in base alla prima nota della tabella 1 dell'allegato B del decreto attuativo del MISE del 6 agosto 2020, non possono essere trainati al 110%, i seguenti interventi dell'ecobonus:

- sostituzione, anche parziale, dello scaldacqua tradizionale con una scaldacqua a pompa di calore;
- sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con apparecchi ibridi (pompa di calore integrata a caldaia a condensazione);
- acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione;
- riqualificazione energetica globale di edifici;
- dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione;
- interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio;
- interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda, che migliorano "la qualità media di cui al decreto" 26 giugno 2018;
- interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiuntamente con misure antisismiche.

Gli interventi previsti dall'ecobonus (legge 296/2006 e successive modificazioni e art. 14 del DL 63/2013) e successive modificazioni sono ammissibili come interventi trainati. Fanno eccezione gli interventi di riqualificazione energetica globale in quanto non è un intervento cumulabile con altri interventi e gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda, in quanto compresi nell'elenco degli interventi previsti ai sensi del comma 3-ter della legge 296/2006 (interventi sull'involucro) e anche senza verifica che si abbia il miglioramento della qualità media di cui al decreto 26 giugno 2018. Gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiuntamente con misure antisismiche non sono ammessi tra quelli trainati come spiegato nella Faq n. 3 sul Superbonus.

—G.L.L.