

Super-ecobonus 110% e il Condominio

Il Condominio può accedere agli incentivi previsti dal Super-ecobonus del Decreto Rilancio n.34/2020, convertito alla legge 77 (Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 2020), che ha elevato al 110%, in presenza di determinate condizioni, le aliquote delle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica (Ecobonus), per la messa in sicurezza sismica (Sismabonus) e per l'installazione di impianti fotovoltaici (Bonus Edilizia).

Per poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste dal Decreto Rilancio è necessario che il Condominio effettui almeno uno dei 3 seguenti interventi TRAINANTI:

- 1) **isolamento termico delle strutture opache** (ad esempio il cosiddetto cappotto termico) sulle superfici verticali, orizzontali e inclinate che interessino almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi stabiliti dal decreto dell'11 ottobre 2017 firmato dal ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare;
- 2) **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**, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione. La detrazione spetta anche per le spese di smaltimento o bonifica dell'impianto sostituito e per la sostituzione delle canne fumarie esistenti;
- 3) **interventi antisismici** volti all'adozione di opere per la messa in sicurezza statica.

Ci sono poi altri interventi che possono usufruire dell'aliquota del 110%, ma solo se vengono eseguiti CONGIUNTAMENTE a quelli trainanti.

Questi interventi, chiamati trainati, sono:

- 1) altri interventi rientranti nell'Ecobonus, come:
 - isolamento delle superfici opache (<25%)
 - sostituzione dei serramenti
 - schermature solari/chiusure oscuranti
 - impianti: caldaie a condensazione, generatori aria calda a condensazione, biomassa, scaldacqua, installazione di collettori solari termici
- 2) installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici
- 3) impianti fotovoltaici/installazione accumulo

E' FONDAMENTALE SAPERE CHE:

- le spese devono essere sostenute dopo il 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021

- l'edificio oggetto degli interventi deve essere conforme alle disposizioni urbanistiche ed edilizie
- gli interventi di efficientamento energetico possono essere eseguiti solo su immobili dotati di impianti di riscaldamento e devono comportare nel loro complesso **il miglioramento di almeno 2 classi energetiche**; oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (per i Condomini gli APE saranno convenzionali perché realizzati ed utilizzabili solo per il Super-ecobonus)
- le date delle spese sostenute per gli interventi trainati devono essere **ricomprese** nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine lavori per la realizzazione degli interventi trainanti; quindi eventuali lavori trainati su singole unità devono essere coordinati con quelli trainanti sull'intero edificio condominiale
- la sostituzione dell'impianto autonomo nell'unità abitativa in Condominio è ammessa all'agevolazione **solo se** si esegue come intervento trainante l'isolamento delle parti comuni opache dell'involucro
- **il sismabonus traina solo il fotovoltaico e/o accumulo**
- è obbligatorio l'attestato di prestazione energetica pre e post interventi e l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati
- per gli interventi antisismici deve essere prodotta l'asseverazione dei professionisti incaricati della progettazione strutturale dell'efficacia degli interventi e della congruità delle spese sostenute
- **per ogni tipologia di intervento è definito un limite di spesa** (Circolare n. 24/E del 08/08/2020 Agenzia delle Entrate) e anche dei massimali specifici di costo per ogni intervento
- il Condominio a prevalenza non abitativa non può accedere agli incentivi previsti dal Super-ecobonus

CHI PUO' USUFRUIRNE:

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente l'avvio (proprietario, nudo proprietario, titolare di un altro diritto reale, detentore dell'immobile in base a un contratto registrato, familiari del possessore/detentore dell'immobile).

Le persone fisiche titolari di reddito d'attività di impresa, arti e professioni possono usufruirne nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.

Il soggetto beneficiario ha diritto all'agevolazione su un numero massimo di 2 unità immobiliari e sempre sulle parti comuni. Per gli interventi di adeguamento sismico invece non c'è un numero massimo di unità.

COME PUO' USUFRUIRNE:

È possibile godere degli incentivi attraverso 3 modalità di utilizzo:

- 1) **detrazione diretta** come detrazione IRPEF, nel modello 730 o redditi, delle spese ammesse, **in 5 anni**
- 2) come **sconto in fattura**, fino all'importo massimo del corrispettivo dovuto, anticipato dal/i fornitore/i che ha/hanno effettuato gli interventi, anche in base allo stato di avanzamento dei lavori. Il fornitore potrà quindi recuperare lo sconto sotto forma di credito d'imposta, oppure cedere il credito ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari
- 3) tramite **cessione del credito d'imposta** corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, tra cui sono inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni

Per accedere alla cessione del credito o allo sconto in fattura, il Condominio deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione; il soggetto che rilascia il visto di conformità (dottori commercialisti, CAF o soggetti equivalenti), verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti. L'Amministratore deve comunicare telematicamente all'Agenzia delle Entrate attraverso un modello appositamente predisposto l'esercizio dell'opzione cessione del credito/sconto in fattura. Per gli interventi di riqualificazione energetica, questa comunicazione deve essere inviata a decorrere dal 5° giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione prevista. Le spese sostenute per le asseverazioni e per il visto di conformità possono essere portate in detrazione.

CRITICITA' PER IL CONDOMINIO

- la **durata dell'incentivo**. I lavori oggetto del Super-ecobonus sono per la maggior parte di grande rilievo, richiedono tempi di programmazione non brevi (valutazione preventiva di fattibilità, stesura del capitolato, raccolta dei preventivi, esecuzione dei lavori, etc.) e nel Condominio le procedure decisionali sono articolate
- il momento storico che stiamo vivendo per la **pandemia in corso**. Le misure sanitarie che devono essere adottate rende più articolato lo svolgimento delle assemblee e disincentiva alla partecipazione. Senza contare che in caso di un soggetto positivo in un cantiere, i lavori nello stesso si fermano per almeno 15 gg
- la **manca di liquidità** del Condominio e la scarsa propensione delle banche a finanziare le operazioni legate al Super-ecobonus all'entità Condominio, in quanto è un soggetto che non fornisce garanzie
- lo sconto in fattura è un meccanismo teorico perfetto per tutti i soggetti che sono incapienti e non hanno la liquidità immediata per dar corso all'intervento **ma** non ci sono ditte disponibili a farlo
- il **quorum deliberativo per la cessione del credito/sconto in fattura**. Le tesi sono diverse, riguardando una materia che si presta a diverse interpretazioni

