



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA



CIRCOLARE INFORMATIVA III TRIMESTRE 2020

SPECIALE ECOBONUS 110%

1

Indice:

Pag. 2 - § - ECOBONUS 110% D.L. 34/2020 ART. 119 – DECRETO RILANCIO

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**

CONVERSIONE DEL DECRETO LEGGE IN LEGGE

Nell'iter di conversione del DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio", sono state apportate molteplici modifiche alla **nuova detrazione del 110%** introdotta dall'art. 119 del citato Decreto, spettate per **alcuni interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico**, nonché per **una serie di interventi effettuati contestualmente** a quelli espressamente individuati dalla norma.

È confermato che la detrazione nella maggior misura del 110% è applicabile esclusivamente alle spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021 e va ripartita in 5 quote annuali

SOGGETTI CHE POSSONO FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Con riferimento ai possibili beneficiari della detrazione è confermato che la stessa può essere fruita dai seguenti soggetti:

**** condomini;**

**** persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo**, su unità immobiliari (NB: l'agevolazione spetta anche ai soggetti con p.iva ma non per gli immobili oggetto dell'attività di impresa)

NB: Il comma 10 dell'art. 119 in esame nell'iter di conversione è stato riformulato ed ora dispone che le persone fisiche possono fruire della detrazione del 110% per gli interventi realizzati al massimo su 2 unità immobiliari, ferma restando la possibilità di fruire della detrazione per gli interventi sulle parti comuni condominiali.

Rispetto alla versione ante-conversione, pertanto, non rileva più la destinazione d'uso dell'immobile oggetto dei lavori (abitazione principale o altro);

**** Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati nonché Enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Come sopra evidenziato, tali soggetti possono fruire della detrazione del 110% anche per le spese sostenute dall'1.1 al 30.6.2022;

**** cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

INTERVENTI AGEVOLABILI

In sede di conversione anche per quanto riguarda gli interventi agevolabili è stato ampliato il possibile ambito di applicazione della nuova detrazione.

Prima di individuare nel dettaglio gli interventi agevolabili, merita evidenziare che in sede di conversione è stata disposta l'**esclusione degli interventi effettuati sugli immobili di categoria catastale A1, A/8 e A/9**

INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA

I commi da 1 a 3 del citato art. 119 stabiliscono che le detrazioni previste dall'art. 14, DL n. 63/2013 (che a seconda della tipologia dell'intervento sono pari al **50% - 65% - 70% - 75% - 80% - 85%**) si applicano **nella misura del 110%** per le spese **sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021**, con ripartizione **in 5 quote annuali** di pari importo, nei seguenti casi:

**** interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali / orizzontali / inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, utilizzando materiali isolanti che rispettano i criteri ambientali minimi di cui al DM 11.10.2017.**

La disposizione post-conversione prevede che tali interventi rientrano tra quelli agevolabili con la detrazione in esame **anche** nel caso in cui siano effettuati su **un'unità immobiliare facente parte di un edificio plurifamiliare funzionalmente indipendente** con uno o più accessi autonomi dall'esterno (tipicamente le c.d. "case a schiera").

La detrazione è calcolata su un ammontare massimo complessivo della spesa che varia in base alla tipologia dell'immobile oggetto dell'intervento, come segue:

- **non superiore a € 50.000 per gli edifici unifamiliari e per le unità immobiliari parte di un edificio plurifamiliare, funzionalmente indipendenti con uno o più accessi autonomi;**
- **non superiore a € 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio composto da 2 a 8 unità immobiliari;**
- **non superiore a € 30.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio composto da più di 8 unità immobiliari;**

**** interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:**

- **impianti centralizzati** per il riscaldamento / raffrescamento / fornitura di acqua calda sanitaria:
- **a condensazione**, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento UE n. 811/2013;
- **a pompa di calore**, ivi inclusi gli impianti **ibridi o geotermici**, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 119 in esame,



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA

4

di seguito illustrati;

- **impianti di microgenerazione o a collettori solari;**
- **allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente** di cui all'art. 2, comma 2, lett. tt), D.Lgs. n. 102/2014, **esclusivamente per i Comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione** per l'inottemperanza degli obblighi di cui alla Direttiva n. 2008/50/CE.

NB: *La detrazione è calcolata su un ammontare massimo complessivo della spesa che varia in base alla tipologia dell'immobile oggetto dell'intervento, come segue:*

- **non superiore a € 20.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici **con al massimo 8 unità immobiliari;**
- **non superiore a € 15.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici **con più di 8 unità immobiliari.**

Possono essere ricomprese anche le spese sostenute per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito;

**** interventi su edifici unifamiliari ovvero su unità immobiliari facenti parte di un edificio plurifamiliare funzionalmente indipendenti, con uno o più accessi autonomi dall'esterno (ad esempio, c.d. "case a schiera") per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con:

- **impianti** per il riscaldamento / raffrescamento / fornitura di acqua calda sanitaria:
- **a condensazione**, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto di cui al Regolamento UE n. 811/2013;
- **a pompa di calore**, inclusi gli impianti **ibridi o geotermici**, anche abbinati all'installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 119 in esame, di seguito illustrati;
- **impianti di microgenerazione o a collettori solari;**
- **caldaie a biomassa** con prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle di cui al DM 7.11.2017, n. 186, **esclusivamente per le aree non metanizzate nei Comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione** per l'inottemperanza degli obblighi di cui alla Direttiva n. 2008/50/CE;
- **allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente** di cui all'art. 2, comma 2, lett. tt), D.Lgs. n. 102/2014, **esclusivamente per i Comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione** per l'inottemperanza degli obblighi di cui alla Direttiva n. 2008/50/CE.

La detrazione è calcolata su un **ammontare massimo di spesa non superiore a € 30.000** ed è riconosciuta anche per le spese di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito.

NB: *È confermato che la detrazione nella misura del 110% si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14, DL n. 63/2013, nel rispetto dei limiti di spesa ordinariamente previsti per ciascun intervento, qualora gli stessi siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi sopra elencati*

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**

Ai fini dell'accesso alla detrazione nella maggior misura del 110%, è confermato che gli interventi sopra elencati:

** devono **rispettare i requisiti minimi** fissati dai Decreti previsti dal comma 3-ter del citato art. 14

** nel loro complesso **devono assicurare**, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 di seguito illustrati (impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo):

** il **miglioramento di almeno 2 classi energetiche** dell'edificio / unità immobiliari in edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti,

ovvero, se non possibile,

** il conseguimento della **classe energetica più alta**, da dimostrare mediante l'**attestato di prestazione energetica (APE)** ex art. 6, D.Lgs. n. 192/2005, **ante e post intervento**, rilasciato da un **tecnico abilitato tramite dichiarazione asseverata**.

NB: *In sede di conversione è stato inoltre disposto che:*

* **per gli edifici sottoposti ad almeno un vincolo previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004;**

* **nei casi in cui gli interventi sopra citati siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali; la detrazione del 110% si applica a tutti gli interventi di riqualificazione energetica di cui al citato art. 14, anche se non effettuati congiuntamente agli interventi per i quali è prevista la detrazione nella maggior misura del 110%, ferma restando la necessità di soddisfare le prestazioni energetiche richieste per accedere alla detrazione sopra illustrate (rispetto dei requisiti minimi, miglioramento di almeno 2 classi energetiche ovvero conseguimento della classe energetica più alta).**

Con riferimento alla tipologia di interventi, va infine evidenziato che in sede di conversione sono stati ricompresi tra gli interventi agevolabili anche quelli di ristrutturazione che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio, di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380/2001, con i quali si conseguono i requisiti minimi in termini energetici necessari per poter fruire della detrazione del 110% sopra elencati. In tal caso i limiti di spesa sono quelli stabiliti dai commi 1 e 2 dell'art. 119 (€ 50.000 / 40.000 / 30.000 / 20.000 / 15.000 in base al tipo di intervento ed edificio).

INTERVENTI CON DETRAZIONE AL 110% SOLO SE CONTESTUALI

È confermato che la detrazione del 110% è riconosciuta, oltre che per gli interventi espressamente individuati dai sopra commentati commi da 1 a 4, **anche per le spese sostenute per alcuni specifici interventi se effettuati contestualmente.**

In particolare, oltre agli "altri" interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14, DL n. 63/2013 sopra citati, i commi da 5 a 8 includono nella detrazione del 110% la **contestuale installazione** di:

- * impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo aventi determinate caratteristiche;
- * infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, c.d. "colonnine di ricarica".

Contestuale installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo

I commi da 5 a 7 riconoscono la detrazione di cui all'art. 16-bis, comma 1, TUIR **nella misura del 110%**, per le **spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021** per l'**installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici** di cui all'art. 1, comma 1, lett. a), b), c) e d), DPR n. 412/93. Per i predetti interventi l'ammontare **massimo di spesa agevolabile è pari a € 48.000 e comunque nel limite di € 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto** solare fotovoltaico, da ripartire **in 5 quote annuali**. In caso di interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), e) ed f), DPR n. 380/2001 (ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica), il limite di spesa è ridotto a **€ 1.600 per ogni kW di potenza nominale**

NB: Tale detrazione è fruibile soltanto nel caso in cui l'installazione dell'impianto solare fotovoltaico è eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di riqualificazione energetica o di riduzione del rischio sismico con detrazione del 110% sopra commentati

La detrazione nella misura del 110% è riconosciuta **anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici rientranti nel beneficio fiscale, alle **stesse condizioni e con i medesimi limiti** di importo e ammontare complessivo e **comunque nel limite di spesa di € 1.000 per ogni kWh** di capacità di accumulo del sistema.

NB: È confermato che in tali casi la detrazione del 110%:

- * **è subordinata alla cessione in favore del GSE**, con le modalità di cui all'art. 13, comma 3, D.Lgs. n. 387/2003, dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo ai sensi dell'art. 42-bis, DL n. 162/2019;
- * **non è cumulabile con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'art. 11, comma 4, D.Lgs. n. 28/2011 e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'art. 25-bis, DL n. 91/2014.**



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA

In sede di conversione è stata introdotta la previsione che con apposito Decreto il MISE individuerà limiti, modalità di utilizzo e valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati con la detrazione del 110% in esame.

Contestuale installazione delle c.d. "colonnine di ricarica"

È confermato che per l'installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici**, la detrazione che l'art. 16-ter, DL n. 63/2013 fissa al 50%, è riconosciuta nella **misura del 110%**, da ripartire **in 5 quote annuali**

La detrazione del 110% è fruibile soltanto nel caso in cui l'installazione della c.d. "colonnina di ricarica" sia eseguita congiuntamente *ad uno dei citati interventi di riqualificazione energetica con detrazione del 110% (comma 1 dell'art. 119 in esame).*

TRASFORMAZIONE DETRAZIONE IN CREDITO D'IMPOSTA / SCONTO IN FATTURA

L'art. 121, DL n. 34/2020 in esame **amplia, apportando alcune modifiche**, le fattispecie al ricorrere delle quali è possibile scegliere, in luogo della fruizione diretta della detrazione spettante, la **cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante** ovvero il **riconoscimento del c.d. "sconto in fattura"**.

In particolare, in deroga a quanto ordinariamente previsto dall'art. 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e dall'art. 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, DL n. 63/2013, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi, è possibile **optare**, alternativamente, **per la cessione del corrispondente credito d'imposta**, con eventuale successiva cessione, **ovvero per il c.d. "sconto in fattura" per le spese sostenute nel 2020 e 2021** relative agli interventi di:

- * **recupero del patrimonio edilizio** di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. a) e b), TUIR (interventi di manutenzione / restauro e risanamento conservativo / ristrutturazione);
- * **efficienza energetica** di cui all'art. 14, DL n. 63/2013 e di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 119 sopra commentato (interventi di riqualificazione energetica con detrazione al 110%);
- * **adozione misure antisismiche** di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, DL n. 63/2013 e di cui al comma 4 sopra commentato (riduzione rischio sismico con detrazione del 110%);
- * **recupero o restauro della facciata** degli edifici esistenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1, commi 219 e 220, Legge n. 160/2019 (Finanziaria 2020) ossia interventi rientranti nel c.d. "Bonus facciate";
- * **installazione impianti solari fotovoltaici** di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. h), TUIR compresi quelli di cui ai commi 5 e 6 sopra illustrati;
- * **installazione colonnine per la ricarica di veicoli elettrici** di cui all'art. 16-ter, DL n. 63/2013 nonché quelle di cui al sopra citato comma 8 con detrazione del 110%.

NB: *In sede di conversione, con l'introduzione del comma 1-bis, è stato previsto che:*

* *l'opzione in esame può essere esercitata per ciascuno stato di avanzamento lavori;*

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. 1491A

*** per gli interventi di cui all'art. 119, gli stati di avanzamento lavori non possono essere più di 2 per ciascun intervento ed ogni stato di avanzamento lavori deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento.**

Come sopra accennato la disposizione in esame apporta anche alcune modifiche alla disciplina relativa a tali possibilità. In particolare si evidenzia che, in caso di applicazione del **c.d. "sconto in fattura"** da parte del fornitore che ha effettuato gli interventi, quest'ultimo recupera lo sconto riconosciuto sotto forma di **credito d'imposta che può essere:**

*** utilizzato esclusivamente in compensazione** nel mod. F24, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite, con la **stessa ripartizione in quote annuali** con la quale sarebbe stata **utilizzata la detrazione;**

ovvero

*** ceduto ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.**

L'eventuale quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

L'opzione va comunicata all'Agenzia delle Entrate, esclusivamente in via telematica, dal soggetto interessato ovvero tramite un soggetto abilitato al rilascio del visto di conformità (di seguito richiamati), con le modalità che saranno definite con un apposito Provvedimento.

I fornitori e i cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato / credito ricevuto.

L'Agenzia delle Entrate nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procede alla verifica documentale

della sussistenza dei presupposti che danno diritto alle detrazioni in esame.

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, **la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo.**

ASSEVERAZIONE E VISTO DI CONFORMITÀ

Nell'iter di conversione, **l'asseverazione** è stata posta come **elemento indispensabile sia per poter fruire della detrazione** nella misura del 110% **sia per poter optare** per la cessione del corrispondente credito ovvero per il riconoscimento del c.d. "sconto in fattura".

Il **visto di conformità**, invece, come originariamente previsto, è richiesto **soltanto nel caso in cui si intenda optare** per la cessione del credito ovvero per il c.d. "sconto in fattura" in luogo della

fruizione diretta della detrazione in dichiarazione dei redditi.

ASSEVERAZIONE

Come sopra accennato, il comma 13 dell'art. 119 in esame è stato riformulato in sede di

conversione

ed ora dispone che l'**asseverazione** rilasciata da un tecnico abilitato è **richiesta / necessaria**:

- * **sia per il riconoscimento della detrazione** nella misura del **110%**;
- * **sia per l'esercizio dell'opzione** relativa alla **cessione del credito / applicazione del c.d. "sconto in fattura"**.

In particolare:

- * per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3, ossia interventi di isolamento termico e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale dai quali si consegue risparmio / miglioramento energetico con detrazione del 110%, **un tecnico abilitato deve asseverare il rispetto dei requisiti** previsti dai Decreti di cui al comma 3-ter dell'art. 14, DL n. 63/2013 e la **corrispondente congruità delle spese sostenute** in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione va **trasmessa esclusivamente in via telematica all'ENEA** con le modalità che saranno stabilite da un apposito DM;
- * per gli interventi di cui al comma 4, ossia gli interventi di riduzione del rischio sismico con detrazione del 110%, **l'efficacia** degli stessi va **asseverata dal professionista incaricato della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico** secondo le proprie competenze professionali, iscritto al relativo Ordine / Collegio professionale. É altresì necessario che i predetti professionisti incaricati **attestino la congruità delle spese sostenute** in relazione agli interventi agevolati.

In merito al rilascio dell'asseverazione, il nuovo comma 13-bis specifica che l'asseverazione:

- * va rilasciata **alla fine dei lavori ovvero per ogni stato avanzamento lavori** (nei casi in cui si fruisce della detrazione / cessione del credito / "sconto in fattura" per stato avanzamento lavori);
- * attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione;
- * per la certificazione della congruità delle spese, in attesa dell'emanazione dell'apposito Decreto MISE, può fare riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle Regioni / Province autonome ovvero ai listini delle CCIAA ovvero ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di esecuzione degli interventi.

VISTO DI CONFORMITÀ

Il comma 11 del citato art. 119 conferma che **il contribuente, per poter esercitare l'opzione per la cessione del credito / "sconto in fattura"** a seguito degli interventi sopra elencati per i quali spetta la detrazione del 110%, **è tenuto a richiedere il visto di conformità** dei dati relativi alla **documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.**

Il visto va rilasciato ai sensi dell'art. 35, D.Lgs. n. 241/97 da un dottore commercialista / esperto contabile, consulente del lavoro, perito / esperto tributario iscritto al 30.9.93 nei relativi ruoli tenuti presso la CCIAA in possesso di laurea in giurisprudenza / economia o equipollenti, ovvero del diploma di ragioneria, nonché dal responsabile dell'assistenza fiscale di un CAF imprese (c.d. RAF).

Il certificatore è tenuto a **verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati** sopra richiamati.

Fermo restando che la **non veridicità** delle attestazioni / asseverazioni comporta:

* la decadenza dal beneficio fiscale (detrazione);

* l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato;

e spese sostenute per ottenere le attestazioni / asseverazioni nonché il visto di conformità rientrano tra le spese detraibili nella misura del 110% di cui all'art. 119 in esame.

ULTIMI CHIARIMENTI ADE

SOGGETTI CHE POSSONO FRUIRE DELLA DETRAZIONE

- CONDOMINI

Al fine di individuare i condomini che possono fruire della detrazione in esame, l'Agenzia precisa che:

* **l'espresso riferimento ai "condomini" e non alle "parti comuni"** di edifici utilizzato dal Legislatore, comporta che **l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la definizione civilistica** di cui agli artt. da 1117 a 1139, C.c. (comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condomini ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile);

- il condominio può svilupparsi **sia in senso verticale che in senso orizzontale**;

- in presenza di un **"condominio minimo"** (edificio composto da un numero non superiore a 8 condomini) risultano applicabili le disposizioni civilistiche del condominio ad eccezione della nomina dell'amministratore e del regolamento di condominio. Sul punto l'Agenzia conferma che in mancanza della nomina dell'amministratore, per la fruizione dell'agevolazione in esame per i lavori effettuati sulle parti comuni è **possibile utilizzare il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti** (non è necessario richiedere il codice fiscale del condominio).

Per individuare le **parti comuni** che possono essere oggetto degli interventi per i quali è fruibile la detrazione in esame, l'Agenzia rammenta che va fatto riferimento al citato art. 1117, in base al quale sono considerate tali, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, il tetto / lastrico solare nonché le opere / installazioni / manufatti di qualunque genere che servono all'uso / godimento comune, quali gli impianti per l'acqua / gas / energia elettrica / riscaldamento fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

In tale contesto, diversamente da quanto chiarito in passato con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (Circolare 11.5.98, n. 121), l'Agenzia specifica che la nuova detrazione del 110% **non spetta** per gli interventi su **parti comuni a 1 o più unità immobiliari distintamente accatastate** di un edificio **interamente posseduto da un**

unico proprietario / in comproprietà fra più soggetti.

- **PERSONE FISICHE "PRIVATE"**

Dopo aver evidenziato che l'agevolazione spetta non solo ai soggetti residenti ma anche ai non residenti in Italia, nella Circolare n. 24/E in esame l'Agenzia specifica che la stessa, essendo riservata alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, **non spetta** con riferimento alle unità immobiliari:

* c.d. "beni relativi all'impresa" ex art. 65, TUIR;

* strumentali per l'esercizio dell'attività professionale / artistica ex art. 54, comma 2, TUIR.

L'agevolazione spetta comunque alle persone fisiche esercenti attività d'impresa / lavoro autonomo per le spese sostenute per interventi **su immobili appartenenti alla sfera "privatistica"**, ossia diversi dalle predette unità immobiliari (strumentali / oggetto dell'attività / patrimoniali appartenenti all'impresa) soggetti titolari di reddito d'impresa / lavoro autonomo **possono comunque fruire dell'agevolazione** in esame in relazione alle **spese sostenute per interventi effettuati su parti comuni degli edifici in condominio**, nel caso in cui gli stessi partecipano alla ripartizione delle spese in qualità di condomini. In tal caso, pertanto, **non assume rilevanza la tipologia di immobile posseduto / detenuto**.

Come sopra accennato la detrazione del 110% spetta relativamente alle spese sostenute per **interventi effettuati su un massimo di 2 unità immobiliari**. Tale **limitazione non è applicabile** alle spese sostenute per gli **interventi effettuati sulle parti comuni** degli edifici.

L'agevolazione, consistendo in una detrazione dall'imposta lorda, **non può essere utilizzata**:

* dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi soggetti a tassazione separata o ad imposta sostitutiva (ad esempio, contribuenti forfetari);

* dai soggetti per i quali l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta (ad esempio, soggetti che rientrano nella c.d. "no tax area")

Ai predetti soggetti, tuttavia, **è consentito esercitare l'opzione**, disciplinata dall'art. 121, DL n. 34/2020, per il **c.d. "sconto in fattura"** riconosciuto dal fornitore che ha effettuato gli interventi agevolati, ovvero, in alternativa, per la **cessione del credito** pari alla detrazione spettante.

Diversamente, sono **esclusi** sia dall'utilizzo "diretto" della nuova detrazione sia dalla possibilità di optare per il c.d. "sconto in fattura" / cessione del credito i **soggetti che non possiedono redditi imponibili** (ad esempio, i non residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi agevolati in base ad un contratto di locazione / comodato)

POSSESSO / DETENZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEGLI INTERVENTI

Nella Circolare n. 24/E in esame l'Agenzia puntualizza che le persone fisiche che intendono beneficiare dell'agevolazione devono possedere l'immobile oggetto degli interventi in base ad un titolo idoneo **al momento dell'avvio dei lavori / sostenimento delle spese (se antecedente all'avvio dei lavori)**, ossia:

- * **possedere** l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- * **detenere** l'immobile in base ad un contratto di locazione / leasing, o di comodato, regolarmente **registrato**, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario

La **manca**za dell'atto registrato **preclude il diritto all'agevolazione** anche se il contribuente vi provvede successivamente.

La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi ovvero, se non previsti, da una dichiarazione di atto notorio ex DPR n. 445/2000.

Familiari del possessore / detentore

Rientrano tra i possibili beneficiari della nuova detrazione in esame anche i **familiari del possessore / detentore** dell'immobile di cui all'art. 5, comma 5, TUIR (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado / affini entro il secondo grado), **nonché il convivente di fatto**, sempreché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi.

Con riferimento a detti soggetti, l'Agenzia specifica che:

- * la convivenza deve risultare in essere alla data di avvio dei lavori / pagamento delle spese (se antecedente all'inizio dei lavori);
- * le spese devono essere riferite ad un immobile, anche diverso dall'abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza (conseguentemente, l'agevolazione non spetta con riferimento ad un immobile non a disposizione, in quanto locato / concesso in comodato).

Non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato in quanto è sufficiente che attestino, mediante dichiarazione di atto notorio, il proprio status di familiari conviventi.

Promissario acquirente

L'Agenzia specifica infine che l'agevolazione in esame spetta **anche al promissario acquirente** dell'immobile oggetto degli interventi immesso nel possesso, **a condizione che sia stato stipulato un preliminare di vendita registrato**.