

Dall'Agenzia delle entrate le risposte alle domande più frequenti sul Superbonus 110%

L'Agenzia delle entrate nella sezione FAQ nell'area tematica relativa al *Superbonus* del 110 per cento ha aggiornato le risposte alle domande più frequenti. Di seguito il testo.

Le *Faq* Aggiornate

(Risposte aggiornate al 22/09/2020)

Un contribuente, comproprietario con il coniuge e i propri figli minori, di un intero edificio composto da più unità immobiliari, autonomamente accatastate, possedute dagli stessi in qualità di persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni, può fruire del Superbonus per la sostituzione degli infissi sulle predette unità immobiliari e per il rifacimento del cappotto termico dell'edificio?

Non è possibile beneficiare del *Superbonus* né con riferimento alle spese sostenute per il cappotto termico né con riferimento alle quelle sostenute per interventi di sostituzione degli infissi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto l'edificio oggetto degli interventi non è costituito in condominio. Come chiarito dalla [circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020](#), par. 1.1, il *Superbonus* "non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti".

In caso di acquisizione dell'immobile per successione si trasferiscono le quote residue del Superbonus?

Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, come stabilito all'[articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020](#), in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Analogha modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al *Superbonus* ai sensi del comma 4 dell'art. 119. Tali interventi sono individuati nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che richiama l'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Per tali interventi, pertanto il citato articolo 16-bis del TUIR deve intendersi quale norma di riferimento generale. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 16-bis del TUIR, in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene (cfr. anche [circolare 19/E del 2020](#), pag. 250 e 351).

Come deve avvenire il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi (salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura), per fruire del Superbonus?

Il pagamento deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa. Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento – autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento – applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto-legge n.78 del 2010. A tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (*cfr.* [circolare 08/07/2020, 24/E](#), pag. 41).

Se l'immobile su cui sono stati effettuati gli interventi è oggetto di trasferimento di proprietà, l'acquirente (o donatario) può godere del Superbonus in relazione alle spese sostenute dal dante causa?

Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, come stabilito all'[articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020](#), in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale sulla

quale sono stati realizzati gli interventi, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al *Superbonus* ai sensi del comma 4 dell'art. 119. Tali interventi sono individuati nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che richiama l'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Per tali interventi, pertanto il citato articolo 16-*bis*, del TUIR deve intendersi quale norma di riferimento generale. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 16-*bis* del TUIR, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

Benché il legislatore abbia utilizzato il termine vendita, le disposizioni sopracitate trovano applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione ([Circolare 08/07/2020, n. 19 /E](#), pag. 250 e 351).

Se decido di cambiare la mia vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A e in aggiunta sostituisco i serramenti, le detrazioni sono entrambe del 110%?

Sì. Se si sostituisce l'impianto di climatizzazione invernale di un condominio, di un edificio unifamiliare, oppure di un'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e

disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, si ha diritto al Superbonus al 110%, trattandosi di un intervento cosiddetto "trainante". Anche le spese per i serramenti potranno godere della detrazione al 110% (intervento cosiddetto "trainato") se realizzato congiuntamente all'intervento trainante e sempreché gli interventi assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Come precisato nella [circolare n. 24/E del 2020](#), la maggiore aliquota si applica agli interventi trainati a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi. Gli interventi si considerano effettuati congiuntamente quando le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti ammessi al Superbonus. Il conseguimento del miglioramento di due classi energetiche deve essere asseverato mediante le attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.), secondo le indicazioni del [decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020](#).

Il Superbonus spetta solo se gli interventi di isolamento termico (ad esempio cappotto termico) sono realizzati sull'intero edificio in condominio oppure spetta anche a chi intende posare il cappotto termico all'interno delle singole unità abitative?

Il Superbonus spetta solo se l'intervento di isolamento termico coinvolge il 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo e

comporti il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio. Quindi, la singola unità (prescindendo da eventuali approvazioni assembleari necessarie) dovrebbe effettuare un intervento che soddisfi entrambi i predetti requisiti.

Diversamente in presenza di unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi (come nel caso dei cosiddetti condomini orizzontali), il Superbonus spetta anche se l'intervento di isolamento termico è realizzato sulla singola unità abitativa. Resta fermo che l'intervento deve incidere su più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente dell'unità immobiliare oggetto di intervento e deve conseguire il miglioramento di due classi energetiche da dimostrare mediante apposite attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.).

In caso di unità immobiliari locate o in comodato, il conduttore/comodatario può effettuare gli interventi anche se il proprietario intende fruire del Superbonus su altre due unità immobiliari?

Sì. Il Superbonus, ai sensi del comma 10 dell'articolo 119, spetta ai contribuenti persone fisiche relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. In altri termini, la norma esclude la possibilità che una persona fisica possa beneficiare del *Superbonus* per più di due immobili, prescindendo dal titolo di possesso degli stessi. Nell'ipotesi prospettata, pertanto, una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente

registrato, può fruire del *Superbonus*, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del *Superbonus* per interventi effettuate su altre due unità immobiliari.

Posso fruire del Superbonus nel caso di un immobile sito in zona a rischio sismico 1,2 o 3, demolito e ricostruito?

Sì, a patto che vengano rispettate tutte le altre condizioni e gli adempimenti richiesti dalla normativa per l'accesso al beneficio. Per quanto riguarda la detrazione, il contribuente può scegliere se optare per il cosiddetto "sconto in fattura", cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Ulteriori dettagli su questa [faq](#) sono contenuti nella [Risposta a istanza di interpello n. 325 del 9 settembre 2020](#).

Qual è l'ammontare massimo dello sconto in fattura? Il fornitore può applicare uno sconto "parziale"?

Il contributo sotto forma di sconto è pari alla detrazione spettante, determinata tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato, e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto.

Il fornitore può anche applicare uno sconto “parziale”. In questo caso, il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della spesa rimasta a suo carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito rimanente ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella [Risposta a istanza di interpello n. 325 del 9 settembre 2020](#).

Posso usufruire del Superbonus nel caso di spese di ristrutturazione per la riduzione del rischio sismico o per l'efficientamento energetico effettuate su un'unità collabente?

Sì. Sempre che siano rispettati tutte le condizioni e gli adempimenti previsti, si può usufruire del Superbonus per le spese sostenute anche sulle unità collabenti, ovvero per gli immobili classificati nella categoria catastale F/2.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella [Risposta a istanza di interpello n. 326 del 9 settembre 2020](#).

È possibile applicare il Superbonus alle spese di tinteggiatura della facciata esterna di un edificio sostenute nell'anno 2020?

No, questa tipologia di interventi non rientra nell'ambito applicativo della norma. È possibile, però, usufruire del “bonus facciate” nella misura del 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020. Anche per queste spese, il contribuente può, inoltre, scegliere se optare per il cosiddetto “sconto in fattura”, cioè un contributo, sotto

forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella [Risposta a istanza di interpello n. 327 del 9 settembre 2020](#).

Posso accedere al super bonus per la mia seconda casa?

Sì, la limitazione, emersa nel corso dell'iter legislativo di approvazione della norma, riferita alla applicabilità del Superbonus ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale è stata eliminata.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella [Risposta a istanza di interpello n. 327 del 9 settembre 2020](#).

Posso accedere al Superbonus anche se non sono proprietario dell'immobile ma lo detengo in base ad un contratto di comodato d'uso?

Sì, a condizione che il contratto di comodato sia regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, e che il comodatario sia in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella [Risposta a istanza di interpello n. 327 del 9 settembre 2020](#).

Posso accedere al Superbonus per i lavori di efficientamento energetico sulla mia villetta a schiera? La villetta è la mia prima casa dal 2015.

In linea generale è possibile fruire del *Superbonus* sulle spese sostenute per gli interventi finalizzati alla efficienza energetica purché, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa, la villetta a schiera sia funzionalmente indipendente (dotata cioè di allaccio di acqua, gas, elettricità, riscaldamento, eccetera, di proprietà esclusiva) e abbia uno o più accessi autonomi dall'esterno. Ciò a prescindere dalla condizione che la villetta sia adibita a "prima casa e residenza del proprio nucleo familiare dal 2015".

Ulteriori dettagli su questa *faq* sono contenuti nella [Risposta a istanza di interpello n. 328 del 9 settembre 2020.](#)

Provvedimenti dell'Agenzia delle entrate

Il provvedimento e il modello per la cessione del credito e lo sconto in fattura

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020: «Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti

solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici»

Decreti Mise

Il decreto requisiti

[Link al testo del decreto del Ministero dello sviluppo economico 6 agosto 2020](#), recante: «*Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus*», pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 246 del 5 ottobre 2020

Il decreto asseverazioni

[Link al testo del decreto del Ministero dello sviluppo economico 6 agosto 2020](#), recante: «*Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus*», pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 246 del 5 ottobre 2020

Prassi

La circolare delle Entrate. Soggetti destinatari, interventi ammessi e adempimenti necessari

[Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24 E dell'8 agosto 2020:](#) «*SUPERBONUS DEL 110 PER CENTO – Detrazione per la realizzazione di specifici interventi di riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di*

impianti fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione – Artt. 119 e 121 del D.L. 19/05/2020, n. 34, conv., con mod., dalla L. 17/07/2020, n. 77 (Decreto Rilancio) – Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8/08/2020, prot. n. 283847 – Primi chiarimenti»

Superbonus per acquisto di immobile sito in zona a rischio sismico 1, 2 o 3, demolito e ricostruito. Il costruttore può applicare uno sconto in fattura “parziale”

Risposta ad interpello – Agenzia delle Entrate – n. 325 del 9 settembre 2020: «SUPERBONUS DEL 110 PER CENTO – Detrazione delle spese sostenute per l'acquisto di cd. case antisismiche – Spese sostenute tra il 1° luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021, per l'acquisto di edifici antisismici realizzati mediante demolizione e ricostruzione in zona sismica 1, 2 e 3 – Richiesta all'impresa venditrice di applicare lo sconto in fattura, anche parziale, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione spettante – Possibilità – Condizioni – Art. 16, comma 1-septies del D.L. 04/06/2013, n. 63, conv., con mod., dalla L. 03/08/2013, n. 90 – Artt. 119 e 121, del D.L. 19/05/2020, n. 34, conv., con mod., dalla L. 17/07/2020, n. 77 (Decreto Rilancio) – Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8/08/2020, prot. n. 283847»

Superbonus anche nel caso dell'efficientamento energetico effettuato su un'unità collabente

Risposta ad interpello – Agenzia delle Entrate – n. 326 del 9 settembre 2020: «SUPERBONUS DEL 110 PER CENTO -Interventi realizzati su fabbricato censiti nella categoria catastale F/2 (“unità collabenti”) da accorpare all'abitazione

principale – Interventi agevolabili – Fondamento – Condizioni – Artt. 14 e 16, del D.L. 04/06/2013, n. 63, conv., con mod., dalla L. 03/08/2013, n. 90 – Artt. 119 e 121 del D.L. 19/05/2020, n. 34, conv., con mod., dalla L. 17/07/2020, n. 77 (Decreto Rilancio) – Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 08/08/2020, prot. n. 283847»

Accesso al Superbonus anche al detentore dell'immobile in base ad un contratto di comodato regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente

Risposta ad interpello – Agenzia delle Entrate – n. 327 del 9 settembre 2020: *«SUPERBONUS DEL 110 PER CENTO -Interventi realizzati su immobile agevolabile detenuto per mezzo di contratto comodato d'uso gratuito registrato -Fruibilità dell'agevolazione – Affermazione – Condizioni – Commi 9 e 10 dell'art. 119 del D.L. 19/05/2020, n. 34, conv., con mod., dalla L. 17/07/2020, n. 77 (Decreto Rilancio) – Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8/08/2020, prot. n. 283847»*

Accesso al Superbonus per lavori di efficientamento energetico sulla villetta a schiera «funzionalmente indipendente»

Risposta ad interpello – Agenzia delle Entrate – n. 328 del 9 settembre 2020: *«SUPERBONUS DEL 110 PER CENTO – Interventi efficientamento energetico realizzati su “villetta a schiera”, terra tetto, «funzionalmente indipendente» – Interventi agevolabili – Fondamento – Condizioni – Art. 119, del D.L. 19/05/2020, n. 34, conv., con mod., dalla L. 17/07/2020, n. 77 (Decreto Rilancio) – Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8/08/2020, prot.*

n. 283847»

Interventi in edifici in comproprietà. In presenza di parti comuni, Superbonus riconosciuto solo nel caso in cui vi sia un condominio

Risposta ad interpello – Agenzia delle Entrate – n. 329 del 10 settembre 2020: «*SUPERBONUS DEL 110 PER CENTO – Interventi su parti comuni riferibili a più unità immobiliari non inserite in un condominio, in comproprietà, autonomamente accatastate, facenti parte del medesimo edificio – Impossibilità di beneficiare della detrazione del 110 per cento né con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti a servizio comune, né con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari in quanto non inserite in un condominio -Art. 119, del D.L. 19/05/2020, n. 34, conv., con mod., dalla L. 17/07/2020, n. 77 (Decreto Rilancio) – Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8/08/2020, prot. n. 283847»*

Cappotto termico “parziale” autorizzato dal condominio. Le condizioni per fruire del Superbonus per il singolo appartamento sulle superfici di propria pertinenza

Risposta ad interpello – Agenzia delle Entrate – n. 408 del 24 settembre 2020: «*SUPERBONUS DEL 110 PER CENTO – Efficienza energetica – Interventi di isolamento termico sugli involucri – Intervento, anziché essere realizzato dal condominio, effettuato dal singolo condomino su una sola parte dell'involucro esterno dell'immobile di propria pertinenza – Intervento sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente nella pertinenza del singolo condomino, previo nulla osta degli enti competenti e autorizzato dal condominio – Intervento agevolabile –*

Condizioni – Artt. 119 e 121, del D.L. 19/05/2020, n. 34, conv., con mod., dalla L. 17/07/2020, n. 77 (Decreto Rilancio) – Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8/08/2020, prot. n. 283847»

Superbonus 110% per interventi sulle parti comuni di un edificio in condominio e sulle singole unità immobiliari. Chiarimenti sui limiti di spesa agevolabili comuni e individuali

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 60 E del 28 settembre 2020: *«SUPERBONUS DEL 110 PER CENTO -Interventi agevolati realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e sulle singole unità immobiliari -Limiti di spesa e modalità di riparto delle detrazioni – Artt. 119 e 121, del D.L. 19/05/2020, n. 34, conv., con mod., dalla L. 17/07/2020, n. 77 (Decreto Rilancio) – Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8/08/2020, prot. n. 283847»*

Le risposte del Mef in Commissione VI Finanze della Camera

Superbonus 110%. Può ritenersi autonomo l'accesso da una strada privata e/o in multiproprietà. Ammesso anche l'accesso da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli

Atti parlamentari – Interrogazione n. 5-04686 Ungaro della Commissione VI Finanze della Camera – Resoconto di mercoledì 30 settembre 2020 – recante: *«Chiarimenti sull'applicazione del cosiddetto “Superbonus” fiscale con riferimento agli accessi autonomi ad unità immobiliari»*

Atti parlamentari – Interrogazione n. 5-04688 Fragomeli della Commissione VI Finanze della Camera – Resoconto di mercoledì 30 settembre 2020 – recante: *«Chiarimenti sull'applicazione del cosiddetto "Superbonus" fiscale con riferimento a specifiche tipologie di unità immobiliari»*