

# LUISS



Cattedra

---

RELATORE

---

CORRELATORE

---

CANDIDATO

Anno Accademico

# SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE</b> .....	<b>3</b>
<b>LE AGEVOLAZIONI FISCALI NELL'AMBITO DELLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE</b> .....	<b>5</b>
1.1 - AGEVOLAZIONI FISCALI: UNA DEFINIZIONE COMPLESSA.....	5
1.2 - CREDITI D'IMPOSTA .....	8
1.2.1: <i>Crediti d'imposta in senso lato</i> .....	10
1.2.2: <i>Crediti d'imposta in senso stretto</i> .....	12
1.3 - I CREDITI D'IMPOSTA AGEVOLATIVI: UNA PANORAMICA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. ....	14
1.4 - LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI DEGLI IMMOBILI: UN QUADRO NORMATIVO DI BASE. ....	17
1.5 - GLI EFFETTI DELLE DETRAZIONI EDILIZIE. ....	22
1.6 - LE TIPOLOGIE DI IMMOBILI. ....	28
1.7 - I SOGGETTI BENEFICIARI. ....	30
1.7.1: <i>Proprietari, titolari di un diritto reale di godimento, detentori dell'immobile.</i> .....	32
1.7.2: <i>Familiari e conviventi dei possessori o dei detentori.</i> .....	33
1.7.3: <i>Altri soggetti.</i> .....	34
1.8 - ADEMPIMENTI NECESSARI. ....	35
<b>UN NUOVO STRUMENTO: IL SUPERBONUS 110%</b> .....	<b>37</b>
2.1 - IL CONTESTO EUROPEO.....	37
2.1.2: <i>Il Recovery Plan.</i> .....	40
2.1.3: <i>Il piano italiano.</i> .....	42
2.2 - DISCIPLINA FONDAMENTALE DEL SUPERBONUS 110%. ....	46
2.2.1: <i>Il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 e il decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.</i> .....	46
2.2.2: <i>I termini attuali: legge 29 dicembre 2022, n. 197 e decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176.</i> .....	50
2.2.3: <i>Casi particolari.</i> .....	55
2.2.4: <i>Riepilogo.</i> .....	56
2.3 – IL MECCANISMO DELLA CESSIONE DEI CREDITI. ....	58
2.3.1: <i>La cessione del credito per il Superbonus 110%.</i> .....	59
2.4 - LO SCONTO IN FATTURA. ....	65
2.5 - QUALE OPZIONE CONVIENE? .....	69
2.6 - INTERVENTI TRAINANTI ED INTERVENTI TRAINATI. ....	72
2.6.1: <i>Interventi trainanti.</i> .....	75
2.6.2: <i>Interventi trainati.</i> .....	78
2.7 - GLI EFFETTI DEL SUPERBONUS SUL SISTEMA PRODUTTIVO.....	82

2.8 - LA SPESA PER LE AGEVOLAZIONI. ....	89
<b>LE CONTROVERSIE CONNESSE AL SUPERBONUS 110%.....</b>	<b>93</b>
3.1 - LE FRODI NEI BONUS EDILIZI E UN POSSIBILE RIMEDIO. ....	93
3.1.1: <i>La distribuzione delle frodi.</i> .....	93
3.1.2: <i>Le ragioni di tale distribuzione</i> .....	96
3.1.2.1: <i>Visto di conformità</i> .....	96
3.1.2.2: <i>Asseverazione</i> .....	97
3.1.3: <i>L'allargamento dei controlli</i> .....	101
3.2 - LE ALTRE MISURE DI CONTRASTO ALLE FRODI. ....	102
3.3 - LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO. ....	104
3.3.1: <i>L'Amministratore di condominio nell'ambito del Superbonus</i> <i>110%.</i> .....	105
3.4 - UNA GIURISPRUDENZA ANCORA GIOVANE. ....	109
<b>CONCLUSIONE.....</b>	<b>111</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>113</b>
<b>SITOGRAFIA .....</b>	<b>117</b>
<b>RIFERIMENTI NORMATIVI .....</b>	<b>121</b>
<b>SENTENZE DELLA CORTE DI CASSAZIONE .....</b>	<b>124</b>

# INTRODUZIONE

Da sempre, lo Stato, mette in atto misure volte a correggere o semplicemente ad arginare i fallimenti di mercato e gli shock che periodicamente e, spesso, improvvisamente colpiscono e compromettono la vita economica e finanziaria del Paese e dei suoi cittadini.

Tali misure si esplicano nei modi più diversi, mettendo in atto interventi che possano adattarsi nella massima misura possibile alle variabili da riequilibrare. Si ottengono così situazioni in cui lo Stato interviene direttamente sulle cause dei problemi, ove possibile e situazioni in cui, invece, la natura dei problemi stessi comporta che si deve andare ad agire per vie indirette; spesso i due metodi possono convivere ed essere impiegati in concerto per ottenere la massima efficacia sulla risoluzione delle situazioni più disparate.

Ma non solo; gli interventi dello Stato in economia, possono essere anche volti non necessariamente alla risoluzione di situazioni di crisi, ma anche alla semplice incentivazione economico-finanziaria per diversi fini.

Tutte queste misure, per poter essere attuate, necessitano di un canale tramite cui essere diffuse e che permetta di trasmetterle concretamente alla cittadinanza: esempio fondamentale è il canale fiscale-tributario, con cui i soggetti possono beneficiare di agevolazioni e incentivi tramite, ad esempio, detrazioni fiscali sull'ammontare delle imposte da corrispondere.

Il Superbonus 110% si inserisce in pieno in ognuna delle definizioni sopra descritte. Infatti, esso è una misura messa in atto dallo Stato ai fini di rispondere ad uno shock improvviso verificatosi, che ha paralizzato l'attività del paese, ossia la pandemia da Covid-19, ma anche al fine di incentivare la messa in sicurezza e l'efficientamento energetico degli immobili, in un paese che si trovava, al 2020, pesantemente in ritardo su entrambi i fronti; inoltre, il canale di trasmissione di tale misura è proprio, come da esempio, quello fiscale-tributario, essendo, in definitiva e nonostante le svariate opzioni che essa consente, nient'altro che una detrazione con aliquota al 110 per cento.

Questo elaborato ha lo scopo di analizzare a fondo tale misura, costituita da un intricato labirinto di leggi, decreti, direttive, pareri ed interPELLI, per andare a comprendere con chiarezza cosa la stessa abbia comportato e cosa tutt'ora stia comportando, con un occhio rivolto verso un futuro la cui unica certezza è l'incertezza.

L'elaborato si divide in tre capitoli, in cui, il primo si occuperà di fornire al lettore una solida base di comprensione relativamente a cosa e quali effettivamente siano le agevolazioni edilizie presenti nel nostro ordinamento (nell'ambito della quali il Superbonus 110% si inserisce) ed in cosa esse effettivamente consistano.

Il secondo capitolo costituisce il *corpus* principale dell'intero lavoro ed ha l'ambiziosa mira di spiegare nel dettaglio la misura che dà il titolo a questo elaborato, ossia il Superbonus 110%, nella maniera più completa e chiara possibile.

Il terzo ed ultimo capitolo, infine, prende in analisi alcune situazioni che fisiologicamente possono portare ed hanno portato a controversie, ma anche reati, connessi a tale misura e agli indubbi vantaggi economici, spesso colossali, che essa può apportare.

# CAPITOLO 1

## LE AGEVOLAZIONI FISCALI NELL'AMBITO DELLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

### 1.1 - Agevolazioni fiscali: una definizione complessa

Le agevolazioni fiscali sono, nel nostro paese, un tema sempre attuale e di cui si discute a lungo e da lungo tempo, relativamente ai più svariati ambiti della vita economico-sociale.

Ma cos'è, effettivamente, un'agevolazione fiscale?

Svolgendo una semplice ricerca all'interno dell'illustrissima enciclopedia Treccani, si comprende da subito che fornire una definizione precisa, puntuale e soprattutto univoca di questo concetto, è impresa assai poco agevole. In termini generali, si tende ad affermare, in linea teorica, che un'agevolazione fiscale è una deroga, in favore del contribuente, alle regole vigenti in tema di determinazione e successivamente applicazione dei tributi<sup>1</sup>.

Questa definizione è però riduttiva e spesso poco applicabile alla realtà pratica dei fatti. Infatti, la materia delle suddette agevolazioni, non si esaurisce nella mera esclusione o diminuzione di determinata tassazione, a seguito di deroghe alle normative<sup>2</sup>, ma anche, e sempre più spesso, attiene anche ad interventi di concessione di crediti e/o buoni d'imposta. È, però, altrettanto vero che disposizioni di questo genere sono definibili "fiscali", solo per ciò che concerne il veicolo dell'agevolazione, in quanto solamente il canale di fruizione è collegato all'operatività del fisco e dei tributi; il *corpus* di questi provvedimenti, d'altra parte, non è attinente al contesto strutturale dei tributi. Il canale fiscale diviene, dunque, un mezzo atto a generare un importante risparmio in termini di attività amministrative, garantendo un certo automatismo nell'applicazione della sovvenzione<sup>3</sup>. Va inoltre rilevato che non necessariamente tutte le agevolazioni rientranti nel cappello "fiscale" siano realmente

---

<sup>1</sup> [https://www.treccani.it/enciclopedia/agevolazioni-fiscali\\_%28Diritto-on-line%29/](https://www.treccani.it/enciclopedia/agevolazioni-fiscali_%28Diritto-on-line%29/)

<sup>2</sup> Tali deroghe possono colpire, nello specifico, il presupposto, la base imponibile, le aliquote.

<sup>3</sup> CECCACCI, *Agevolazioni fiscali per il settore dell'economia*, in *Riv. dir. tribut.*, 1993, I, 782.

di competenza del fisco stesso ed è perciò da valutare, per ogni fattispecie, se vi sia competenza giurisdizionale delle commissioni tributarie<sup>4</sup>. È forse per questo che nella teoria si tende a circoscrivere la nozione di agevolazione fiscale nella semplice esclusione o diminuzione di tassazione. Questa caratteristica permette di operare una distinzione fondamentale tra due categorie di agevolazioni, in cui il *discrimen* è proprio il fatto che siano o meno propriamente di competenza del fisco; così, si può distinguere tra agevolazioni fiscali proprie, che spesso vengono anche chiamate con l'appellativo di "spese fiscali" e agevolazioni fiscali improprie, che spesso vengono in maniera impropria messe alla pari delle prime, pur essendo solamente istituti simili che non dovrebbero affatto essere definiti alla stregua delle agevolazioni fiscali proprie.

Ciò considerato, appare dunque evidente che fornire una spiegazione di poche parole riguardo a che cosa effettivamente siano le agevolazioni fiscali sarebbe poco efficace. Bisogna, piuttosto, entrare più analiticamente nel tema.

A questo proposito, è utile operare una semplice classificazione delle agevolazioni, così da poter riordinare i concetti in maniera più precisa e chiara.

Innanzitutto, si deve operare una distinzione fondamentale tra due macroaree entro cui è possibile effettuare una suddivisione, e cioè:

- Agevolazioni che implicano l'esenzione totale dal pagamento del tributo
- Agevolazioni che implicano una sostanziale o meno riduzione dell'importo dovuto come tributo.

Per quanto riguarda la prima categoria, è importante sottolineare come la letteratura sia da tempo propensa a considerare esoneri totali dal pagamento del tributo anche quelle agevolazioni che, pur incidendo sugli effetti diretti del presupposto, mantengono invariati gli eventuali obblighi strumentali collegati<sup>5</sup>.

Riguardo, invece, alla seconda categoria, queste riduzioni dell'importo effettivamente da pagare da parte del contribuente, vengono ottenute agendo direttamente sull'imposta determinata<sup>6</sup>, ovvero operando una riduzione dell'aliquota che si va ad

---

<sup>4</sup> BASILAVECCHIA, *Agevolazioni, esenzioni ed esclusioni*, in *Enciclopedia del Diritto*, 2001, Giuffrè Francis Lefebvre.

<sup>5</sup> FEDELE, *Profilo dell'imposta sugli incrementi di valore delle aree fabbricabili*, 1965, Morano Editore, Napoli.

<sup>6</sup> Appartengono a questa categoria, ad esempio, le riduzioni d'imposta, le detrazioni e i crediti d'imposta.

applicare alla base imponibile, o ancora, sulla determinazione della base imponibile stessa<sup>78</sup>.

La suddivisione, però, non si esaurisce nelle due sole aree sopra distinte, ma si compone di ulteriori tipologie. È possibile, quindi, distinguere le agevolazioni seguendo differenti criteri e, in particolare:

- Agevolazioni che si esplicitano nel differimento temporale degli obblighi legati ai tributi<sup>9</sup>;
- Agevolazioni soggettive od oggettive;
- Agevolazioni distinte sulla base della durata e, dunque, temporanee o permanenti;
- Agevolazioni distinte sulla base dell'ambito di applicazione, quindi distinte a seconda che siano concernenti singoli tributi (o raggruppamenti specifici di tributi), ovvero che siano invece applicabili a tutti i tributi<sup>10</sup>.

Si possono definire, inoltre, agevolazioni fiscali, anche tutte quelle fattispecie che riguardano le diverse tipologie di tassazione sostitutiva, in quanto atte, in effetti, a semplificare, sotto diversi aspetti (a seconda anche della specifica disposizione), l'applicazione del tributo.

Le agevolazioni fiscali possono (e spesso devono) essere distinte anche in relazione al fine che esse vanno perseguendo<sup>11</sup>. Questi possono essere molteplici, ma i più significativi e che racchiudono poi la stragrande maggioranza delle fattispecie sono essenzialmente tre, di seguito:

- Promozione dello sviluppo economico-sociale dello Stato;
- Adeguamento dell'imposizione fiscale;
- Tutela del principio di capacità contributiva e di uguaglianza dei contribuenti.

---

<sup>7</sup> È il caso, ad esempio, delle deduzioni, delle riduzioni, degli abbattimenti alla base, etc.

<sup>8</sup> Per le tematiche suddette e per approfondimenti sul tema, si può far riferimento a: MOSCHETTI e ZENNARO, *Agevolazioni fiscali*, in Dig. Comm., I, 1987; LA ROSA, *Esenzioni e agevolazioni tributarie*, in Enc. Giur. Treccani, Roma, 1989.

<sup>9</sup> Proroghe/sospensioni dei termini.

<sup>10</sup> LA ROSA, *Le agevolazioni tributarie*, in *Trattato di dir. tribut.*, I, diretto da AMATUCCI, 1994, Padova.

<sup>11</sup> Spesso, com'è intuibile, le tre finalità vengono perseguite in concerto.

Appare invece poco proficuo cercare di spiegare le agevolazioni fiscali tramite riferimenti normativi, in quanto non è presente, nel nostro ordinamento, alcuna definizione atta a far comprendere in modo chiaro il concetto di cui si sta in questa sede trattando.

Tutto ciò detto, per concludere questa breve disamina generale sulle agevolazioni fiscali e per chiarire dei temi che saranno largamente utilizzati nel corso della trattazione, è utile e necessario esaminare i diversi tipi pratici entro cui le agevolazioni fiscali si esplicano nella prassi:

- **Detrazioni:** le detrazioni sono importi che il contribuente può portare in riduzione dell'imposta lorda e sono riferite a spese sostenute nell'anno di imposizione. Le fattispecie sono tassativamente stabilite dal legislatore;
- **Deduzioni:** le deduzioni sono importi che il contribuente può portare in riduzione della base imponibile; nella pratica, dunque, l'istituto della deduzione comporta un abbassamento del reddito da cui si calcola poi l'imposta lorda; le spese deducibili sono indicate in dettaglio;
- **Esenzioni:** le esenzioni fiscali sono agevolazioni che permettono l'esclusione dal prelievo (che può essere temporanea od anche perpetua). I criteri di applicazione delle esenzioni possono essere di natura oggettiva (quindi, ad esempio, per la tipologia dei beni eventualmente colpiti) oppure di natura soggettiva;
- **Riduzioni delle aliquote:** comportano la riduzione dell'aliquota applicata sulla base imponibile;
- **Crediti d'imposta.**

## **1.2 - Crediti d'imposta**

Sul tema del credito d'imposta si necessita una discussione più ampia, data l'ampiezza e la complessità dell'argomento. Innanzi tutto, questo termine viene utilizzato per definire una serie di fenomeni differenti, spesso anche in maniera sostanziale. Data la complessità del tema e la sua articolata evoluzione e articolazione in termini normativi

e giurisprudenziali, appare difficile, se non impossibile fornire una definizione precisa e puntuale intorno a questo argomento.

Una prima definizione può essere individuata citando Paparella, che definisce il credito d'imposta come il fenomeno in base al quale il contribuente è titolare di una situazione giuridica soggettiva attiva nei confronti dell'ente impositore; questa posizione attiva, può derivare da situazioni di indebito e di restituzione, o dall'operare di meccanismi che assolvono a specifiche esigenze nell'attuazione del tributo od anche alla tendenza ad anticipare la riscossione dell'imposta rispetto al verificarsi del presupposto<sup>12</sup>.

Appare però evidente come l'ampiezza di questa definizione non permetta di operare una reale circoscrizione dei fenomeni propriamente definibili come crediti d'imposta e, soprattutto, non permette di comprendere in che modo questi si vanno ad inserire nel novero delle agevolazioni fiscali di cui si sta in questa sede trattando. Come segnalato da Turchi, bisognerebbe delimitare il concetto di credito d'imposta, in modo da isolare determinate fattispecie per differenziarle da altre analoghe, soprattutto andando ad escludere l'ipotesi di indebito, poiché, allargando la sfera anche a suddetti indebiti, si farebbero rientrare nella definizione tutte le fattispecie in cui vi sono posizioni soggettive attive dei contribuenti in capo al fisco; questo comporterebbe, perciò, la perdita di qualsiasi carattere identificante della definizione stessa<sup>13</sup>.

Per cercare di circoscrivere meglio l'oggetto dell'analisi, è opportuno provare a costruire una classificazione, andando a distinguere le varie tipologie appartenenti alla categoria di tutte quelle posizioni creditorie in capo ai contribuenti nei confronti del fisco.

Il raggruppamento che più spesso viene utilizzato nella dottrina è il seguente<sup>14</sup>:

- Crediti da indebito o rimborso: questi sono crediti derivanti da un versamento effettuato dal contribuente, pur essendo indebito in partenza (*ab origine*). Su questo specifico tema, si può genericamente far riferimento all'articolo 2033 del

---

<sup>12</sup> PAPARELLA, *Le situazioni giuridiche soggettive e le loro vicende*, in FANTOZZI, a cura di, *Diritto tributario*, 2012, Torino.

<sup>13</sup> TURCHI, *Credito d'imposta*, in *Dig., comm.*, 1989.

<sup>14</sup> La distinzione è utile solo come spiegazione e chiarimento dei meccanismi alla base delle posizioni attive in capo al contribuente; in termini pratici, ad esempio nella tutela processuale, non vi può essere distinzione tra i diversi diritti di credito, sia che essi sorgano da situazioni di indebito (*ab origine* o successivo) sia che essi, invece, sorgano dal peculiare meccanismo che è alla base del meccanismo di riscossione dei tributi, come emerge confrontando le sentenze 7.6.2016, n. 13378, 8.9.2016, n. 17757, 15.3.2016, n. 5069 e 20.5.2016, n. 10479 delle S.U. della Corte di Cassazione.

Codice civile, il quale stabilisce che “*chi ha eseguito un pagamento non dovuto ha diritto di ripetere ciò che ha pagato*”<sup>15</sup>. La logica della normativa è il cosiddetto indebito oggettivo originario. Questa disposizione si adatta in modo congeniale al concetto di crediti da indebito, in quanto il fisco, in tale situazione, non è altro che la parte che deve provvedere alla restituzione della somma ingiustamente pagata dal contribuente.

- Crediti da restituzione: in questo caso, una definizione che spesso viene utilizzata in letteratura e che aiuta a comprendere la natura di questa tipologia creditoria, è quella dell’indebito sopravvenuto (a differenza dei crediti da indebito o rimborso, in cui l’indebito è tale già in partenza). L’indebito sopravvenuto, nella definizione di Basilvecchia, deriva da versamenti che vengono solo successivamente considerati come indebiti, a seguito di eventi ulteriori considerati *ab lege* sufficienti a modificare la logica di configurazione del presupposto impositivo realizzata *ex ante* dal contribuente.
- Crediti d’imposta: i crediti d’imposta propriamente detti, sono crediti vantati dal contribuente nei confronti del fisco, che, però, non derivano da versamenti indebiti *ab origine* o indebiti sopravvenuti<sup>16</sup>.

Per quest’ultima categoria, è necessario svolgere un’analisi più approfondita, distinguendo ancor più precisamente tra due gruppi di crediti d’imposta: i crediti d’imposta in senso lato, da una parte, e i crediti d’imposta in senso stretto, dall’altra.

### 1.2.1: Crediti d’imposta in senso lato

Come suggerisce la denominazione di questa categoria di crediti d’imposta, essi sono composti da una vasta gamma di diverse posizioni giuridiche, tali che è impresa non facile andare a determinare in modo chiaro ed univoco che cosa sia opportuno includervi. La riforma fiscale attuata negli anni Settanta del Novecento ha avuto l’effetto fondamentale di generare in capo al contribuente delle posizioni creditorie fisiologiche,

---

<sup>15</sup> Cfr. art. 2033, c.c. per la disposizione completa.

<sup>1616</sup> Per approfondimenti sul tema, si rinvia a BASILAVECCHIA, *Situazioni creditorie del contribuente e attuazione del tributo. Dalla detrazione al rimborso*, 2000, Pescara; BASILAVECCHIA, *rimborso di tributi. Postilla di aggiornamento*, in *Enc. giur. Treccani*, XXVII, 2002.

a causa di eccedenze che spesso o quasi sempre, per forza di cose, si vengono a creare.

Il sistema di riscossione, lo ricordiamo, prevede che siano previsti una serie di prelievi anticipati, cioè prelievi effettuati *ex ante* rispetto alla determinazione certa dell'eventuale *quantum* effettivamente pretendibile in termini impositivi. In questo modo, la suddetta pretesa, viene soddisfatta tramite questi prelievi anticipati, ma il tutto non porta con sé l'attributo della definitività; inoltre, nell'ambito del processo cosiddetto di autoliquidazione, il contribuente ha la facoltà di avvalersi di posizioni creditorie, sotto forma di detrazioni (non derivanti da eventuali versamenti precedenti).

È in questo contesto che si tende, appunto, in senso lato, a definire il credito d'imposta come tutte quelle situazioni in cui il contribuente si venga a trovare in una situazione attiva, non derivanti dalla titolarità di veri e propri diritti di credito certi, liquidi ed esigibili. Le posizioni attive di cui si parla quindi, hanno la peculiarità di sorgere per svariate ragioni, indipendenti dal versamento o meno di somme all'erario; inoltre, esse non possono essere liquidate in autonomia; in breve, queste posizioni creditorie non sono generalmente rimborsabili monetariamente, pur essendo mature e perfezionate.

Pur essendo definite posizioni creditorie, quindi, queste situazioni in capo al contribuente non rappresentano un vero e proprio titolo di credito, in quanto hanno effetto solo se portate in diminuzione dell'imposta che risulta dalla dichiarazione dei redditi. E, proprio in contrapposizione a questo contesto, secondo Denora, l'unica posizione giuridica soggettiva meritevole di essere propriamente definita come credito d'imposta è la cosiddetta eccedenza a credito: in questa circostanza, spiega l'autrice, il contribuente si trova in una situazione creditoria rispetto all'autorità fiscale perché, successivamente alla dichiarazione, sorge una eccedenza a suo favore tra quanto versato (mediante il processo di autoliquidazione) e quanto invece effettivamente da versare (risultante dalla dichiarazione); è proprio questa eccedenza, in buona sostanza, che può essere inserita appieno nella definizione di credito d'imposta<sup>17</sup>. A ben guardare, in effetti, si nota come questa sia l'unica posizione del contribuente atta a configurare un diritto di credito dotato appieno delle caratteristiche di certezza, liquidità ed esigibilità; questo credito, infatti, può essere liberamente portato in compensazione, ma anche essere rimborsato liquidamente od anche portato a nuovo.

---

<sup>17</sup> DENORA, *Credito d'imposta*, in *Enciclopedia Treccani – Diritto online*, 2019, per maggiori approfondimenti cfr. link seguente: [https://www.treccani.it/enciclopedia/credito-d-imposta\\_%28Diritto-online%29/#:~:text=c%20crediti%20d%27imposta,perfettamente%20nella\)%20fisiologica%20attuazione%20del](https://www.treccani.it/enciclopedia/credito-d-imposta_%28Diritto-online%29/#:~:text=c%20crediti%20d%27imposta,perfettamente%20nella)%20fisiologica%20attuazione%20del)

Sempre in relazione alle eccedenze d'imposta, De Rosa spiega come esse sono differenti dai rimborsi e dalle restituzioni poiché determinate, piuttosto che da situazioni di indebito (*ab origine* o successive), dal concatenarsi di situazioni soggettive dal lato attivo e passivo in modo strutturale all'interno dei tributi, sicché le differenze tra queste situazioni, che sono poi nient'altro che le eccedenze d'imposta, costituiscono proprio la differenza tra il dovuto ed il detraibile<sup>18</sup>.

Dunque, tutto ciò considerato, in sintesi, appare evidente che la denominazione credito d'imposta, intesa in senso lato, acquisisce una valenza specifica, solo nel caso in cui si va a far coincidere con la situazione propria dell'eccedenza d'imposta, la quale, altro non è che la differenza di segno positivo tra posizioni attive e passive in capo al contribuente, nei confronti dell'autorità fiscale, derivanti, in maniera strutturale, dalla natura stessa del meccanismo di riscossione dei tributi.

### 1.2.2: Crediti d'imposta in senso stretto

L'altra categoria di crediti d'imposta, e, forse, quella che più si adatta in senso proprio a questa denominazione, è quella dei crediti d'imposta in senso stretto.

Secondo Cipolla, per operare una corretta delimitazione della dicitura "credito d'imposta", essa dovrebbe essere utilizzata solo per quei crediti che scaturiscono da situazioni particolari, di varia tipologia, le quali sono accomunate dall'emersione del credito dalla corretta liquidazione del tributo; tra questi, a titolo esemplificativo, crediti atti ad evitare gli effetti dei fenomeni di doppia imposizione e crediti utili per ragioni incentivanti<sup>19</sup>.

Dalla riflessione del Cipolla emergono quindi due tipologie essenziali di crediti d'imposta c.d. in senso stretto, e cioè:

- Crediti che hanno come fine quello di eliminare la doppia imposizione, di carattere sistematico e con finalità perequative;

---

<sup>18</sup> LA ROSA, *Differenze e interferenze tra diritto e restituzione. Diritto di detrazione e credito da dichiarazione*, in *Riv. dir. trib.*, II, 2005.

<sup>19</sup> CIPOLLA, *Crediti d'imposta e tutele processuali: si rafforza la tesi del consolidamento del credito esposto in dichiarazione e non rettificato dal Fisco*, in *Riv. giur. dir. trib.*, 2011.

- Crediti utilizzati al fine di incentivo<sup>20</sup>, di carattere agevolativo, normalmente extrafiscali.

Nel primo raggruppamento, fondamentale è il *foreign tax credit*, che altro non è se non un credito d'imposta per le imposte, appunto, pagate in paesi esteri e soggette al fenomeno della doppia imposizione internazionale. Normativamente, questo istituto è previsto in relazione all'IRPEF e all'IRES, dall'articolo 11 (per la prima) e 165 (per la seconda) del Testo Unico delle Imposte sui Redditi. Il *foreign tax credit* opera sotto forma di detrazione d'imposta e, perciò, le imposte pagate all'estero a titolo definitivo sui redditi ivi prodotti sono ammesse in detrazione dall'imposta dovuta all'Erario italiano. Così, si viene a generare un rimedio alla doppia tassazione tra Stato della fonte e Stato della residenza relativamente ai redditi transnazionali<sup>21</sup>. La competenza è tale sono nei limiti dell'imposta italiana relativa a quel reddito all'estero prodotto, poiché quando l'imposta estera è inferiore rispetto a quella italiana, è obbligo versare all'autorità fiscale italiana la differenza; nel caso in cui l'imposta fosse, invece, superiore, non è prevista alcuna restituzione dell'eccedenza, ciò quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare 5.3.2015, n. 9/E<sup>22</sup>.

Nel raggruppamento, invece, dei crediti d'imposta che agiscono come incentivi, sono presenti situazioni attive del contribuente attribuitegli allo scopo di fornire ausilio finanziario o veri e propri incentivi. In questa categoria, i diritti di credito non sono rimborsabili né, come in altre avviene, riportabili a nuovo, tanto che spesso vengono definiti, più che crediti d'imposta, detrazioni d'imposta<sup>23</sup>. Possono esclusivamente essere utilizzati come compensazione, come stabilito dall'art. 17 del decreto legislativo 9.7.1997, n. 241.

Questi crediti, quasi per la totalità, devono essere dichiarati, appunto, nella dichiarazione dei redditi del periodo di maturazione. Limitazioni alle compensazioni, in determinati casi, sono fissate dagli articoli 1, comma 53, della legge 24.12.2007, n.

---

<sup>20</sup> Definiti odiernamente con l'espressione di *bonus*.

<sup>21</sup> DENORA, *Credito d'imposta*, in *Diritto online Treccani*, 2019, per maggiori approfondimenti cfr. link seguente: [https://www.treccani.it/enciclopedia/credito-d-imposta\\_%28Diritto-online%29/#:~:text=c%20crediti%20d%27imposta,perfettamente%20nella\)%20fisiologica%20attuazione%20del](https://www.treccani.it/enciclopedia/credito-d-imposta_%28Diritto-online%29/#:~:text=c%20crediti%20d%27imposta,perfettamente%20nella)%20fisiologica%20attuazione%20del)

<sup>22</sup> Per approfondimenti sul complesso tema, si invita a confrontare BRUNELLI, *Doppia imposizione interna e internazionale (dir. trib.)*, in *Diritto online Treccani*, 2015, disponibile al seguente link: [https://www.treccani.it/enciclopedia/doppia-imposizione-interna-e-internazionale-dir-trib\\_\(Diritto-on-line\)](https://www.treccani.it/enciclopedia/doppia-imposizione-interna-e-internazionale-dir-trib_(Diritto-on-line)) e CONTRINO, *Credito d'imposta per i redditi prodotti all'estero*, in *Dig. comm.*, Aggiornamento, 2007, Torino.

<sup>23</sup> FREGNI, *Crediti e rimborsi d'imposta*, in CASSESE, diretto da, *Dizionario di diritto pubblico*, 2006, Milano.

244 (pari ad euro 250.000 annui) e 34, della legge 23.12.2000, n. 388 (pari ad euro 700.000 annui, decorrenza a partire dall'anno 2014).

Ed è proprio questa tipologia di crediti d'imposta a fine di incentivo che, negli ultimi periodi, ha fatto registrare un aumento massiccio di fattispecie e strumenti diversi; tutto ciò, non senza problemi sia per l'utenza, cioè i contribuenti, sia per l'autorità competente all'erogazione. In particolare, problematiche rilevanti si sono verificate nel processo di assegnazione di tali agevolazioni, se non prima, ossia nel momento della richiesta; la stragrande maggioranza di tali incentivi, infatti, prevede ed ha previsto un meccanismo di selezione dei contribuenti meritevoli di assegnazione basato non in piccola parte sul tempismo di presentazione della domanda, da effettuarsi sempre più spesso in via telematica. Ciò ha portato ad una distorsione oggettiva nell'assegnazione delle risorse, in quanto, più che il grado di merito, ha rilevato nell'ottenimento dei benefici la rapidità nell'invio della domanda. Questo meccanismo, seppur necessario nel 2023, epoca certamente digitalizzata, ha messo molti contribuenti, che pure avevano il diritto di ottenere i crediti d'imposta, nella situazione di vedersi esclusi non per giuste cause oggettive, ma per banali ragioni logistiche.

Digressioni a parte, a ben vedere, tra le varie tipologie di crediti vantati dai contribuenti nei confronti della fiscalità, che sono state in questa sede esaminate, quest'ultima "classe" risulta essere, forse, quella che si inserisce in modo più calzante nella categoria vera e propria delle agevolazioni che utilizzano il mezzo fiscale, ma che, a ben vedere, hanno poco a che fare con le normative fiscali. E risulta evidente la tendenza del legislatore, in questi ultimi anni, a preferire tali strumenti a reali sovvenzioni ed erogazioni contributive vere e proprie; è proprio per tale ragione che, chi scrive, ha ritenuto essenziale fornire una spiegazione introduttiva al riguardo.

### **1.3 - I crediti d'imposta agevolativi: una panoramica dell'Agenzia delle Entrate.**

Per rendere più chiara la portata, nel nostro paese, dell'istituto del credito d'imposta come agevolazione fiscale, è bene soffermarsi sulla più recente audizione del direttore dell'Agenzia delle Entrate, Avv. Ernesto Maria Ruffini, svoltasi il 14 marzo 2023, presso la sesta commissione Finanze e Tesoro del Senato, relativa ai principali strumenti di

incentivazione fiscale. E non sorprende, leggendo la relazione, come la stragrande maggioranza dell'attenzione si sia soffermata sui crediti d'imposta.

Dopo una breve premessa ed un quadro generale relativo alla totalità delle spese fiscali (c.d. *tax expenditures*), il focus viene soffermato su una panoramica dei vari crediti d'imposta attualmente previsti nel nostro ordinamento. Gli ambiti di applicazione e le categorie sono i più vari; ciò che accomuna il tutto è l'utilizzo, nella totalità dei casi, del credito d'imposta come incentivo. I principali sono:

1. Crediti per investimenti in beni strumentali e in attività di ricerca: per la maggior parte sono rientranti nella sfera del "Piano Transizione 4.0", atto a spingere verso la digitalizzazione. Si annoverano, tra i vari incentivi: il credito d'imposta per investimenti in beni strumentali nuovi materiali ed immateriali (precedentemente chiamato Super/Iper ammortamento); il credito d'imposta per la ricerca e lo sviluppo, l'innovazione tecnologica, il design e l'ideazione estetica; il credito d'imposta formazione 4.0 (anche noto col nome di "Bonus formazione"); il credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno e, con esso, il bonus ricerca e sviluppo nel Mezzogiorno; il credito d'imposta per ricerca e sviluppo di farmaci e vaccini.
2. Crediti d'imposta in materia di energia: questa categoria di crediti d'imposta è senza dubbio la più recente ed è certamente una misura che rientra più nella tipologia delle agevolazioni volte a fornire un aiuto finanziario, piuttosto che un incentivo vero e proprio. Questi crediti sono stati istituiti in grande urgenza nel 2022 allo scopo di fornire un sussidio alle imprese (ed in generale al mondo produttivo) colpite duramente dagli ingenti aumenti dei prezzi relativi a gas, energia elettrica e carburanti, a seguito della guerra in Ucraina. Una particolarità di questi crediti è che sono cumulabili con altre agevolazioni riconosciute per gli stessi costi, purché tale somma, com'è intuibile, non superi il costo sostenuto. Esempi rilevanti ed assolutamente non esaustivi sono: il credito d'imposta per le imprese cosiddette energivore (cioè che consumano ingenti quantità di energia), per le spese sostenute nei primi tre trimestri del 2022, poi prorogato via via fino al primo trimestre 2023; similmente, il credito d'imposta per le imprese ad alto consumo di gas (imprese gasivore)<sup>24</sup>; crediti d'imposta di

---

<sup>24</sup> Anch'esso con validità temporale pari al credito d'imposta per le imprese energivore.

tipologia analoga ma rivolti ad imprese tradizionali, quindi non gasivore od energivore; il credito d'imposta per autotrasportatori e per gli esercenti servizi di trasporto passeggeri con autobus<sup>25</sup>.

3. I crediti d'imposta per la patrimonializzazione delle imprese: questi crediti sono collegati al superamento della crisi post-pandemica e sono stati introdotti dal legislatore allo scopo di sostenere il tessuto economico-produttivo. Le misure sono volte in larga parte al rafforzamento delle imprese in termini di liquidità, supporto ai lavoratori e concessione di ulteriori agevolazioni fiscali. Le misure più importanti sono: il credito d'imposta per i conferimenti societari a favore di persone fisiche o giuridiche che effettuano conferimenti in denaro entro i due milioni di euro in società che hanno subito una riduzione dei ricavi a causa della crisi legata al Covid-19; il credito d'imposta per le società che aumentano il capitale nella misura pari al cinquanta per cento delle perdite eccedenti il dieci per cento del patrimonio netto fino a concorrenza del trenta per cento dell'aumento di capitale<sup>26</sup>; credito d'imposta per il capitale investito proprio<sup>27</sup> al fine di incentivare maggiormente il rafforzamento patrimoniale delle imprese<sup>28</sup>; credito d'imposta per le rimanenze di magazzino; credito d'imposta per le piccole e medie imprese ammesse alla quotazione (anche detto Bonus quotazione PMI)<sup>29</sup>.
4. Crediti d'imposta per il sostegno alla cultura: questo genere di crediti sono stati istituiti in larga parte per sostenere il settore dello spettacolo e della cultura in generale, duramente colpito dalle chiusure imposte dalla pandemia, ma anche per promuovere in maniera più ampia lo sviluppo culturale nel nostro paese. Tra gli interventi maggiori si annoverano: il credito d'imposta nel settore cinematografico e audiovisivo, a sostegno delle case di produzione, delle imprese di distribuzione, delle sale cinematografiche e di tutte quelle imprese rientranti nella catena del valore connessa a stretto giro con la produzione audio e video; il *Tax credit music*, non recente, in quanto introdotto dall'articolo 7 del

---

<sup>25</sup> Questo sussidio è stato introdotto tramite il decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, cosiddetto Decreto Aiuti, a causa del pesantissimo innalzamento dei prezzi dei carburanti verificatosi in quel periodo.

<sup>26</sup> Misure introdotte con il c.d. Decreto Rilancio, nello specifico all'art.26, commi 4 e 8.

<sup>27</sup> Si inserisce nella disciplina dell'ACE (Aiuto alla Crescita Economica), prendendo la denominazione di Super ACE.

<sup>28</sup> Per maggiori dettagli, confrontare il decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 (c.d. Decreto Sostegni bis).

<sup>29</sup> Introdotto, inizialmente, già nel 2018.

decreto-legge 8 agosto 2013, n. 91<sup>30</sup>, a beneficio di tutte quelle realtà operanti nell'ambito della produzione di fonogrammi e videogrammi musicali, nonché della distribuzione e promozione degli stessi prodotti; il credito d'imposta a favore delle imprese editrici di quotidiani e periodici online; l'*Art bonus*, anch'esso non recentissimo, è stato introdotto nel 2014<sup>31</sup> per la promozione e lo stimolo di iniziative filantropiche nei vari settori culturali ed è rivolto sia a persone fisiche che giuridiche.

5. Crediti d'imposta in materia di pagamenti tracciabili: misure volte all'incentivazione degli strumenti tecnologici atti all'esecuzione di pagamenti tracciabili. Annoveriamo in particolare: il credito d'imposta per le commissioni addebitate a seguito di transazioni effettuate con carte di credito, debito o prepagate, introdotto con l'articolo 22 del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124<sup>32</sup>; il credito d'imposta per acquistare, noleggiare od utilizzare tutti gli strumenti atti a consentire i pagamenti elettronici<sup>33</sup>.
6. Crediti d'imposta derivanti dai bonus edilizi: questa specifica categoria di crediti si inserisce nella più ampia trattazione intorno alle agevolazioni fiscali in ambito edilizio ed è, senza dubbio, quella di cui si è discusso e si discute di più in assoluto, data la sua portata e l'impressionante quantità di risorse utilizzate e destinate a queste misure. Senza dubbio è necessario entrare specificamente nella materia, per spiegarlo a fondo, data la sua attinenza cruciale con il tema cardine di questo scritto.

## **1.4 - Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni degli immobili: un quadro normativo di base.**

Le agevolazioni fiscali in ambito edilizio sono un tema ampio, soggetto a numerosi interventi normativi e molto dibattuto. Per analizzare il susseguirsi dei vari interventi,

---

<sup>30</sup> C.d. Decreto Valore cultura.

<sup>31</sup> Decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83.

<sup>32</sup> Il quale, successivamente, è stato esteso a tutte le transazioni effettuate con qualsiasi strumento di pagamento elettronico tracciabile. Inoltre, con il decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 (Decreto Sostegni) è stato riconosciuto un credito d'imposta del 100% sulle commissioni maturate fino al 30 giugno 2022, nel caso in cui gli strumenti di pagamento utilizzati trasmettano i dati direttamente all'Agenzia delle Entrate.

<sup>33</sup> Legge 30 dicembre 2020, n. 178.

si cita (tra le altre fonti) la documentazione fornita dalla Camera dei deputati, che ha eseguito una disamina della situazione vigente e dell'evoluzione temporale dei diversi provvedimenti<sup>34</sup>.

Negli anni, sono stati introdotti dal legislatore un serie di agevolazioni fiscali con lo scopo, inizialmente, di dare una spinta verso la riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio italiano e, successivamente, anche di realizzare i sempre più importanti ed attuali interventi di riqualificazione energetica.

Le agevolazioni principali consistono in una serie di detrazioni d'imposta relativamente alle spese sostenute per il raggiungimento degli obiettivi collegati al recupero ed alla riqualificazione (energetica e propriamente strutturale) degli immobili. I vari interventi che si sono susseguiti sono consistiti, per lo più, in proroghe e modifiche di provvedimenti originari, volte ad adeguare le aliquote collegate alle detrazioni, i limiti massimi di spesa, le categorie di interventi che possono essere beneficiarie di agevolazione, così come gli stessi soggetti che possono beneficiarne.

Per quanto riguarda le agevolazioni fiscali relative ad interventi di recupero del patrimonio edilizio, la disciplina delle stesse fu introdotta, inizialmente, già dal 1997, nello specifico con la legge 27 dicembre 1997, n. 449, all'articolo 1; per quanto riguarda, invece, la normativa intorno alle agevolazioni fiscali per l'efficientamento energetico degli immobili, bisogna consultare la legge n. 296 del 2006, articolo 1, per trovare la genesi di queste disposizioni, legge entrata poi in vigore nell'anno 2007.

Negli anni successivi si sono susseguiti numerosi interventi normativi sia al livello delle agevolazioni per la riqualificazione edilizia, sia per l'efficientamento energetico (spesso anche congiuntamente); le fondamentali misure che il legislatore ha messo in atto, sono, citando le più impattanti in ordine cronologico<sup>35</sup>:

- Articolo 345 e 344 della legge n. 296 del 2006, che introduce, nel primo caso, una detrazione pari al 65%, fino ad un massimo di euro 60.000, per gli interventi

---

<sup>34</sup> AA.VV., *Le agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi*, in *Documentazione e ricerche (n. 3)*, Camera dei deputati, 18 aprile 2023.

<sup>35</sup> L'ordine cronologico si riferisce prettamente ai decreti originari, ma è da segnalare che gran parte di queste normative è stata modificata o prorogata da successivi interventi del legislatore atti ad allungare i termini dei provvedimenti o ad aggiungere fattispecie di spese detraibili. Nello specifico, modifiche significative all'art.14 del D.L. n. 63 del 2013, in relazione all'articolo 14, comma 2 e seguenti, sono state effettuate tramite: la legge del 27/12/2013 n.147, la legge del 23/12/2014 n. 190, la legge 11/12/2016 n. 232 e legge del 27/12/2017 n. 205.

Per maggiori dettagli sulle modifiche e gli aggiornamenti effettuati alla disciplina citata, si raccomanda di consultare la Gazzetta Ufficiale.

su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali ed orizzontali (come, ad esempio, i pavimenti), mentre, nel secondo caso, una detrazione sempre pari al 65%, ma fino ad un massimo di euro 100.000, per la riqualificazione energetica globale degli immobili.

- Articolo 4 del decreto-legge n. 201 del 2011, che modifica l'articolo 16-*bis* del TUIR; questo introduce una detrazione del 36%, fino ad un massimo di 48.000 euro per unità immobiliare, per le spese relative a una serie di interventi diversi sugli edifici, tra cui, a titolo di esempio e non esaustivamente, quelli contenuti alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- Articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, che ai commi 2 e 2.1 disciplina le detrazioni relative ad interventi di efficientamento energetico tramite l'acquisto e la posa di schermature solari, di finestre ed impianti di climatizzazione di classe A o superiori. L'aliquota rientrante nell'agevolazione, in questo caso, è pari al 50%, per un massimo importo di 60.000 euro. Lo stesso articolo, ai commi 2 lettera b-*bis* e 2-*quater*, introduce detrazioni pari ad un massimo di euro 100.000, con un'aliquota del 65% per l'acquisto e la messa in opera di micro-cogeneratori e pari ad un massimo di 40.000 euro, con un'aliquota del 70%, per gli interventi sulle parti comuni dei condomini per l'efficientamento. Al comma 2-*quater*.1 dello stesso articolo, inoltre, si ravvisa la detrazione per la riduzione del rischio sismico e congiuntamente la riqualificazione energetica delle parti comuni di edifici condominiali che insistono su zone sismiche di categoria 1, 2, 3; l'aliquota prevista è pari all'80% se si va a ridurre di una sola classe il rischio, e all'85% se si riduce, invece, di due classi. Il massimo detraibile, in entrambi i casi, è pari ad euro 136.000. Le agevolazioni fiscali connesse con l'efficientamento energetico e la riduzione dell'impatto ambientale degli immobili, rientrano nel più ampio gruppo di interventi susseguiti negli anni, a partire dal decreto succitato, raggruppati sotto il nome di "Ecobonus".
- Articolo 16 del decreto-legge 63 del 2013 (stesso decreto citato al punto precedente), in particolare, questo, riferito agli interventi strutturali volti alla preservazione del patrimonio immobiliare italiano a seguito di eventi sismici tramite la prevenzione dei danni potenziali. Le agevolazioni principali contenute

in questo articolo sono soprattutto: ai commi 1-*bis* e 1-*ter* è disciplinata la detrazione del 50% delle spese sostenute per l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali, in zone di classe sismica 1, 2 e 3; il massimo importo detraibile è pari a 96.000 euro. Al comma 1-*quater* viene introdotta la detrazione relativa ad interventi antisismici capaci di ridurre il rischio sismico ad una categoria inferiore; in questo caso la detrazione sarà pari al 70% della spesa sostenuta, mentre, nel caso in cui la riduzione fosse non di una ma di due categorie di rischio, la detrazione può arrivare all'80%; l'importo massimo è, in entrambi i casi, di euro 96.000<sup>36</sup>. Nello stesso articolo, al comma 1-*quinqies*, è presente la detrazione (molto simile a quella appena descritta) per un'aliquota pari al 75% delle spese per interventi antisismici sulle parti comuni di edifici condominiali, capaci di ridurre di una categoria il rischio sismico; anche in questo caso, la riduzione di due categorie di rischio comporta una maggiorazione del 10% dell'aliquota detraibile, che diventa, dunque, pari all'85%. L'importo massimo resta di 96.000 euro. E, ancora similmente, secondo il comma 1-*septies*, si ha diritto ad una detrazione pari alle stesse percentuali di cui sopra e con lo stesso tetto massimo detraibile, se si riduce di una o di due categorie il rischio sismico mediante la demolizione e la ricostruzione di interi edifici. Queste misure rientrano nella folta disciplina che confluisce sotto il nome di "Sismabonus"<sup>37</sup>. Tra gli interventi di conservazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano, va ravvisato anche quanto disposto dal comma 1, cioè una detrazione del 50% e fino ad un massimo di euro 96.000 per tutti gli interventi, in ambito edilizio, di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione generica, effettuati su singole unità immobiliari residenziali<sup>38</sup>. Nello specifico, ha chiarito

---

<sup>36</sup> Attenzione a non confondere questa agevolazione con quanto descritto in precedenza, relativamente alla detrazione presente al comma 2-*quater*.1 dell'articolo 14 del medesimo decreto, in quanto, in quel caso, si riferisce ad un congiunto intervento di riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico.

<sup>37</sup> Come per l'articolo 14 sopra descritto, anche l'articolo 16 è stato plasmato negli anni da diverse leggi che ne hanno modificato ed ampliato significativamente l'applicabilità e le misure contenutevi; tra queste, le più importanti che si collegano ai commi sopra citati sono: legge del 03/08/2013 n. 90, che ha aggiunto il comma 1-*bis* successivamente modificato da una serie di provvedimenti susseguenti fino alle disposizioni attualmente vigenti; legge dell'11/12/2016 n.232, articolo 1, che ha introdotto i commi 1-*ter*, 1-*quater* e 1-*quinqies*, anch'essi successivamente modificati in maniera ulteriore; legge del 24/04/2017 n. 50, articolo 46 *quater*, con cui si è aggiunto il comma 1-*septies*.

Per maggiori dettagli sulle varie modifiche apportate, si invita a consultare la Gazzetta Ufficiale.

<sup>38</sup> La definizione dei lavori che ammissibili alla detrazione è indicata alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380 del 2001.

l’Agenzia delle Entrate, rientrano nell’intorno del termine “manutenzione straordinaria” le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare servizi igienici, sanitari e tecnologici, purché non modifichino le volumetrie e le destinazioni d’uso; per “restauro e risanamento conservativo”, invece, si intendono tutti quegli interventi finalizzati a conservare l’immobile ed assicurarne la funzionalità, con il vincolo che gli interventi rispettino gli elementi formali e strutturali, mentre rientrano nella categoria “ristrutturazioni edilizie” gli interventi finalizzati alla trasformazione di un edificio, che possono anche portare ad un fabbricato totalmente diverso dal precedente<sup>39</sup>.

- Articolo 1 della legge n. 160 del 2019, che, al comma 219, introduce un’agevolazione molto utilizzata negli ultimi anni, conosciuta con il nome di Bonus facciate. Questa risulta essere una misura certamente rilevante, data la natura delle città e dei centri abitati più piccoli del nostro paese, caratterizzati da un’alta percentuale di edifici costruiti non recentemente e, in moltissimi casi, mai restaurati dal punto di vista dell’estetica esterna. Per restituire, quindi, la giusta importanza ai centri storici, si è disposto che per le spese destinate ad interventi, compresi quelli finalizzati alla sola pulitura o tinteggiatura, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B<sup>40</sup> è prevista una detrazione pari al 60%<sup>41</sup>, senza alcun limite massimo di spesa. In origine, la detrazione prevista era pari a ben il 90%; è stata ridotta al 60% tramite una modifica apportata con la legge del 30/12/2021 n. 234.
- Articolo 119-ter del decreto-legge n. 34 del 2020, che contiene la disciplina relativa alla detrazione per l’eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti, nel rispetto dei requisiti previsti dal regolamento stilato all’interno del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. L’aliquota detraibile, in questo caso, è pari al 75% dell’importo totale, mentre vi sono tre diversi limiti di spesa massimi, pari ad euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o

---

<sup>39</sup> La detrazione, però, non spetta in caso di demolizione e ricostruzione totale dell’edificio.

<sup>40</sup> La determinazione delle aree di appartenenza è disciplinata dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968 n. 1444.

<sup>41</sup> Per il testo completo della legge e la cronologia delle modifiche, si invita a consultare il sito del Ministero dell’economia e delle finanze alla sezione relativa alla documentazione economica e finanziaria, al seguente link: <https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getArticoloDetailFromResultList.do?id={B3354A1A-99C8-4669-A9C7-02087006FFDA}&codiceOrdinamento=300010000219000&idAttoNormativo={2A89E911-9717-4DF1-9152-8F67AC56C37F}>

per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di almeno un accesso autonomo all'esterno, 40.000 euro per ogni unità immobiliare componente l'edificio nel caso di edifici formati da un minimo di due ad un massimo di otto unità immobiliari ed euro 30.000 per ogni unità immobiliare nel caso di immobili in cui ve ne fossero in numero maggiore di otto.

### **1.5 - Gli effetti delle detrazioni edilizie.**

Tutti questi interventi agevolativi sono stati messi in atto a seguito di situazioni di crisi, allo scopo di andare a mitigare gli effetti negativi sul settore ed aumentare l'occupazione, nonché di adeguare l'impatto ambientale degli immobili a quanto stabilito dalla Commissione europea. Ma, oltre a ciò, lo scopo più ampio di tali misure è quello di trainare una serie di settori economici diversi, tramite l'aumento delle commesse in ambito edilizio. Va detto, però, che tale sistema può portare ad un aumento considerevole dei prezzi, dato che l'offerta resta tendenzialmente invariata a fronte di una domanda che cresce in modo deciso. È compito dello Stato, quindi, regolare tali disposizioni, in modo da evitare che si vada a generare una situazione insostenibile e fuori controllo. Nonostante questo, è indubbio che l'aumento degli interventi edilizi su tutto il territorio nazionale porta importanti benefici al sistema economico in generale, data la quantità di imprese coinvolte in tutta la catena del valore. Dal punto di vista dei contribuenti, bisogna notare che queste detrazioni producono naturalmente un effetto distributivo regressivo, ed il beneficio maggiore è ottenuto da tutti quei soggetti che sono compresi nel decile superiore in termini di distribuzione del reddito; questi soggetti arrivano ad ottenere un beneficio dieci volte superiore a quello dei soggetti meno abbienti. L'effetto appena descritto non è di difficile comprensione; la causa principale è chiaramente che i soggetti più poveri non possiedono unità immobiliari e dunque non beneficiano dell'agevolazione. All'interno della categoria dei soggetti che invece possiedono degli immobili, sono avvantaggiati, naturalmente, coloro che ne possiedono in numero maggiore. Inoltre, i soggetti più

benestanti, hanno la possibilità di sborsare cifre decisamente superiori per l'esecuzione dei lavori<sup>42</sup>.

Nonostante le asimmetrie tra beneficiari, le agevolazioni edilizie hanno effettivamente sortito importanti effetti al livello pratico. Ne dà conferma il Consiglio Nazionale degli Ingegneri, che nel documento intitolato *“Indagine conoscitiva sugli effetti macroeconomici e di finanza pubblica derivanti dagli incentivi fiscali in materia edilizia”* dell'aprile 2023, presentato presso la Commissione V Bilancio, Tesoro e Programmazione della Camera dei deputati, presenta quelli che sono, come appunto da titolo, gli effetti di queste misure nei recenti anni.

Se consideriamo, ad esempio, il gruppo di misure raggruppate nella disciplina dell'Ecobonus, si può facilmente denotare come, in Italia, vi sia un fortissimo interesse in tal senso. Stando ai dati forniti da Enea, negli anni dal 2014 (anno di entrata in vigore della disciplina dell'Ecobonus) al 2021, si è registrato un risparmio energetico connesso a questi interventi pari ad 11.006 GWh/anno, che equivale a più di un miliardo di metri cubi standard di gas. Riprendendo l'esempio presente nel documento sopra citato, questa quantità è pari al 37% del risparmio di gas programmato per la stagione invernale 2022-2023 volto a far fronte all'aumento dei prezzi. Il numero degli interventi effettuati tra il 2014 ed il 2021 è decisamente consistente e pari a più di 3,6 milioni.

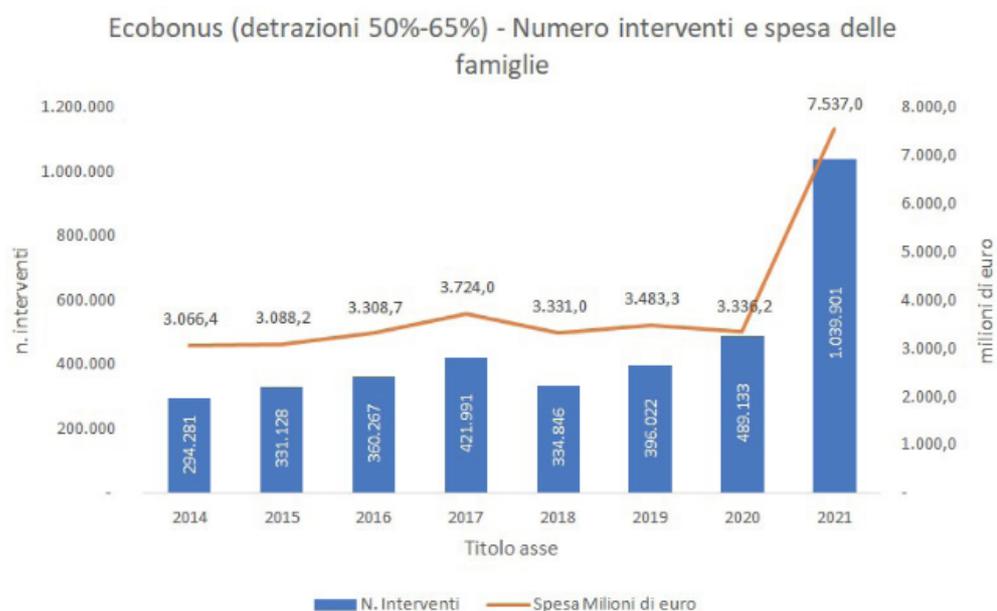
La tabella seguente riassume quanto descritto a parole:



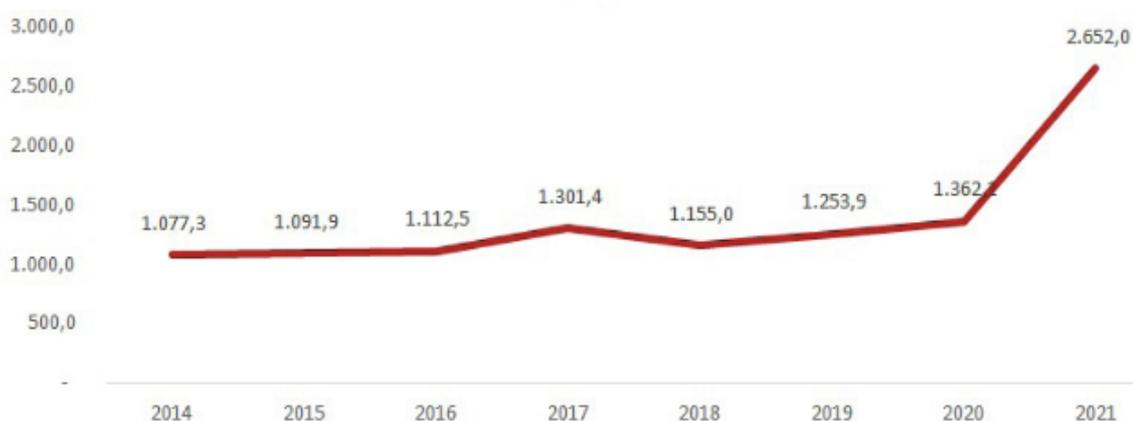
Fonte: elaborazione Centro studi CNI su dati Enea.

<sup>42</sup> Va tenuto presente, infatti, che le detrazioni di cui si è parlato coprono solo una parte dei lavori.

Altri dati utili da mostrare, ai fini della nostra analisi, sono quelli relativi al numero di interventi effettuati ogni anno e, correlativamente, la spesa delle famiglie e quello relativo al risparmio energetico annuo derivante dalle misure comprese nell'Ecobonus:



Ecobonus (detrazioni 50%-65%) - risparmio energetico conseguito in Gwh/anno



Fonte di ambo i grafici: elaborazione Centro studi CNI su dati Enea.

Il primo grafico mostra come quasi ogni anno si sia sperimentata una crescita del numero degli interventi, a fronte, chiaramente, di un aumento della spesa delle famiglie; questo è positivo perché comporta l'immissione di ingenti risorse finanziarie

nel sistema economico, favorendo una larghissima platea di attori direttamente od indirettamente collegati alle specifiche misure. L'altro lato della medaglia è un indubbio aumento della spesa da parte dello Stato, data la quota parte dell'importo portabile in detrazione; questo, però, a fronte, anche, di un aumento del gettito derivante dai maggiori ricavi di tutta una serie di aziende coinvolte nella realizzazione di questi interventi. Appare dunque chiaro come, se gestite bene, queste agevolazioni possono risultare ampiamente benefiche per l'intero sistema, compreso lo Stato. Ciò è confermato anche sotto il punto di vista degli obiettivi prefissati come cardine alla base dell'Ecobonus, ossia la riduzione dell'impatto ambientale degli immobili e l'efficientamento energetico. Come risulta dal secondo grafico, nel corso degli anni, grazie agli interventi connessi all'Ecobonus, è stato conseguito un costante e consistente risparmio energetico. In entrambi i grafici, ciò che stupisce maggiormente, è che nell'anno 2021, il numero di interventi e con esso la spesa e l'effetto al livello energetico, sia aumentato in maniera vertiginosamente maggiore rispetto agli anni precedenti, nonostante, nello stesso anno, fosse già in atto lo strumento noto come Super ecobonus 110% (di cui si parlerà approfonditamente nel capitolo seguente), che permette una detrazione decisamente maggiore. Se si esclude l'anno 2021, la media annua di interventi agevolati con Ecobonus è stata di 375.000; nel solo 2021, tuttavia, il numero degli interventi è stato superiore al milione. Questo può essere spiegato, a parere di chi scrive, con il fatto che l'ingente istituzione di bonus ed agevolazioni in generale per fronteggiare la crisi dovuta alla pandemia da Covid-19, abbia fatto crescere in maniera esponenziale la discussione intorno a queste misure; questo, unito alle crescenti opportunità di guadagno per gli operatori coinvolti, ha portato ad una crescita generalizzata dell'interesse intorno a tale materia, che, come il più classico dei circoli virtuosi (o viziosi, a seconda dell'opinione del lettore) ha fatto crescere la domanda di interventi. Ma la reale ragione per cui l'aumento del numero degli interventi nel 2021 è stato così ingente è, con tutta probabilità, l'introduzione (già dal 2020) della possibilità di cedere il credito d'imposta<sup>43</sup> derivante dalle agevolazioni fiscali ad istituti quali banche, assicurazioni o Poste Italiane. In effetti, prima del 2020, tutte le spese che presentavano la possibilità di rientrare in un credito d'imposta, sostenute per gli interventi di cui si è detto in precedenza, potevano essere solo portate in detrazione dalla futura imposizione. Questo sistema, purché vantaggioso, portava il contribuente

---

<sup>43</sup> Introdotta dal Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "Decreto Rilancio").

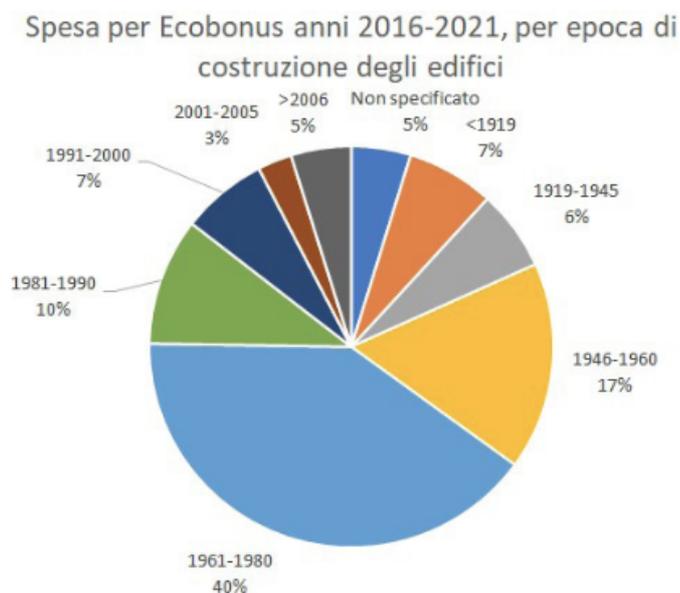
a dover comunque sostenere una spesa importante, che sarebbe stata certamente ammortizzata in parte, ma solo nel corso dei successivi dieci anni. La possibilità di cedere il credito, a discrezione del contribuente, permette di superare questo importante limite e di ottenere immediatamente la cifra spettante. Certo, questo servizio ha un costo, poiché l'istituto che si occuperà del credito tratterrà una percentuale per il servizio che svolge. Sta, perciò, al contribuente la scelta sulla convenienza o meno di usufruire di un servizio di questo tipo. Volendo fare un esempio per mettere ancora più in chiaro la ratio della questione, è chiaro che un contribuente soggetto ad elevata tassazione negli anni, sarà meno propenso a cedere il credito, ma preferirà detrarlo dalle tasse negli anni successivi, non perdendo alcuna percentuale di quanto spettante; il discorso è diametralmente opposto se si pensa, tra le altre, a tutti quei contribuenti che rientrano nella categoria degli incapienti. È intuibile, in questo caso, che un contribuente che sa di non dover pagare alcunché al fisco o, comunque, di dover pagare così poco da non poter realmente giovare delle detrazioni; gli incapienti, certamente, troverebbero molto più conveniente ed utile cedere il credito ed ottenere una somma sì, ridimensionata rispetto all'originale, ma senza dubbio certa e consistente. La scelta è dunque lasciata alla valutazione individuale, situazione per situazione, che il contribuente mette in atto autonomamente, fatta salva, in ogni caso, l'accettazione, in caso di cessione, da parte dell'istituto potenzialmente cessionario.

Ad ogni modo, per questi motivi e probabilmente anche molti altri complementari, lo strumento dell'Ecobonus si è rivelato estremamente utile per eseguire anche gli interventi più importanti quali, come importante esempio, la coibentazione delle pareti. L'importanza di queste misure è confermata dal fatto che l'Italia è un paese caratterizzato da un patrimonio immobiliare particolarmente datato; l'indagine più recente svolta su questo tema, è quella condotta dall'Ufficio studi Gabetti con la cooperazione di Abaco team. Il gruppo di lavoro, sondando un campione di circa 140.000 dati immobiliari reperiti tra il 2017 ed il 2020 riguardo ad unità residenziali, ha rilevato che una quota maggiore della metà degli edifici abitativi italiani ha un'età superiore a quarantacinque anni, con una classe energetica pari ad F o addirittura G in ben il 60% dei casi; se si considera, oltre a ciò, che solo il 3% del campione è stato sottoposto a seri interventi di ristrutturazione, appare chiaro che ci sia davvero la necessità di uno sforzo maggiore. Questo studio è confermato dai dati forniti

dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), i più recenti dei quali sono relativi al 2011<sup>44</sup>. Nel report, si denota come dei circa 12 milioni di edifici residenziali presenti nel nostro paese, un quarto sia stato edificato anteriormente al 1946 e il 15% addirittura prima del 1919.

In questo contesto non esattamente roseo, appare dunque di vitale importanza che si attuino misure concrete per incentivare il cosiddetto “svecchiamento” del patrimonio edilizio italiano; le misure attuate tramite l'Ecobonus (e in particolare tramite il Super ecobonus, di cui si parlerà nel successivo capitolo), sono un importante passo in avanti verso questo obiettivo. Questa considerazione è avvalorata da quanto viene presentato nell'indagine conoscitiva sugli effetti macroeconomici e di finanza pubblica derivanti dagli incentivi fiscali in materia di edilizia, redatta dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri e già citata in precedenza; secondo quanto riportato nel documento, prendendo in considerazione il solo Ecobonus, bisogna evidenziare che gli interventi agevolati sono stati, in larga parte, portati avanti su edifici datati, con un 57% della spesa tra il 2016 e il 2021 che ha riguardato immobili costruiti tra il 1946 e il 1980 ed il 40% di questi edificati tra il 1961 e il 1980. Più in generale, la quota della spesa per edifici realizzati anteriormente al 1990 è stata pari a ben l'80% del totale.

Il grafico che segue descrive in modo più immediato la ripartizione:



Fonte: elaborazione Centro studi CNI su dati Enea.

<sup>44</sup> Per informazioni più specifica sul tema, presente nel quindicesimo censimento della popolazione e delle abitazioni del 2011, si rinvia al link seguente: <https://www.istat.it/it/files/2015/12/C18.pdf>

Si delinea dunque, in modo sempre più chiaro quanto detto nella parte iniziale di questo elaborato riguardo al fatto che il mezzo fiscale, tramite agevolazioni di varia natura, viene utilizzato in ambiti che poco hanno a che fare con il fisco come strumento sicuramente non inefficace per intervenire in situazioni difficilmente risolvibili tramite l'erogazione diretta di fondi a favore di soggetti specifici.

## 1.6 - Le tipologie di immobili.

Tutte le agevolazioni di cui abbiamo si è parlato in precedenza, sono applicabili solo su determinate categorie di edifici<sup>45</sup>. In particolare, non sono agevolabili (tramite queste specifiche norme) gli interventi di ristrutturazione e/o efficientamento effettuati su immobili utilizzati a scopo commerciale od industriale, mentre, sono assolutamente rientranti nel regime agevolativo gli immobili ad uso residenziale e, in particolare: interventi su immobili residenziali e rispettive pertinenze e interventi su parti comuni di condomini:

- Immobili residenziali e pertinenze: un immobile è definito residenziale se rientra nella categoria catastale A, eccezion fatta per la sottocategoria A/10, che si riferisce agli immobili ad uso ufficio. Il discrimine, per semplificare, è che vi sia un effettiva destinazione ad uso abitativo. È agevolabile anche l'intervento effettuato su un immobile rientrante nella categoria sopra descritta, ma utilizzato per attività turistica extralberghiera (B&B e simili), con una detrazione ridotta, però, del 50% rispetto a quella ordinaria<sup>46</sup>. Le pertinenze, come definito dall'articolo 817 del Codice Civile, sono *“cose destinate in modo durevole a servizio o ad ordinamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima”*.

---

<sup>45</sup> Edifici, per precisare, che devono essere esistenti, non è possibile usufruire delle agevolazioni per la costruzione di nuovi immobili. L'esistenza dell'edificio è comprovata, come definito dalla circolare 36/E del 2007 emanata dall'Agenzia delle Entrate, dall'iscrizione in catasto o dal pagamento dell'ICI o dell'IMU.

<sup>46</sup> Risoluzione 18/E; *Istanza di interpello. Interventi di ristrutturazione edilizia su un immobile adibito a B&B. Diritto alla detrazione d'imposta del 36%. Art. 1 della legge n. 449 del 1997*; Agenzia delle Entrate, 24 gennaio 2008, Roma.

In questo contesto, va specificato che la destinazione deve essere durevole, perciò non vi può essere pertinenza occasionale o temporanea e che la pertinenza dev'essere necessariamente funzionale alla cosa principale<sup>47</sup>. Tornando, quindi all'argomento principe, le pertinenze degli immobili residenziali sono, ad esempio, cantine, garage, scuderie e simili; più in generale, sono tutti quegli immobili rientranti nelle sottocategorie catastali C/2, C/6 E C/7. Non sono previsti limiti al numero di pertinenze potenzialmente rientranti nel perimetro delle agevolazioni.

- Parti comuni dei condomini: è possibile usufruire delle agevolazioni per la ristrutturazione e l'efficientamento energetico di un edificio, anche se gli interventi insistono sulle parti comuni di un immobile condominiale. Innanzitutto, si definisce condominio un edificio composto da almeno due unità abitative<sup>48</sup>, di proprietà di soggetti differenti; la definizione non è presente in dottrina, ma, in questo senso, ci viene in soccorso la circolare 7/E del 27 aprile 2018 emanata dall'Agenda delle Entrate<sup>49</sup>, che definisce il condominio come *“una comunione in cui coesiste una proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile”*. Ma che cosa sono di preciso le parti (o beni) comuni? Per capirlo in modo preciso, si deve far riferimento a quanto dettato dall'articolo 1117 del Codice Civile, che elenca quanto rientrante in tale definizione. Secondo quanto dettato dal testo, le parti comuni dell'edificio condominiale sono:
  - *“Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge [...], le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate”*;

---

<sup>47</sup> In questo senso, interviene una pronuncia della Corte di Cassazione, che con la sentenza n. 25127 del 30 novembre 2009, ha stabilito che *“Se la scelta pertinenziale non è giustificata da reali esigenze, non può avere valenza tributaria, perché avrebbe l'unica funzione di attenuare il prelievo fiscale, eludendo il precetto che impone la tassazione in ragione della reale natura del cespite”*.

<sup>48</sup> Definito “condominio minimo” quando il numero di proprietari non è superiore ad otto. Questi condomini non hanno l'obbligo di nominare un amministratore.

<sup>49</sup> Avente in oggetto: *“Guida alla dichiarazione dei redditi delle persone fisiche relativa all'anno di imposta 2017: spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta e altri elementi rilevanti per la compilazione della dichiarazione e per l'apposizione del visto di conformità”*.

- *“le aree destinate a parcheggio, nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune”;*
- *“le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche”.*

Per tutte queste parti dell'immobile, sono applicabili le agevolazioni di cui sopra. È da specificare che, nel caso in cui in un condominio vi siano anche unità immobiliari non adibite ad abitazione, per poter usufruire delle detrazioni è necessario che almeno il 50% della superficie sia a destinazione abitativa; in caso contrario, le detrazioni spetteranno solo ed esclusivamente ai proprietari della parte destinata ad uso abitativo.

## **1.7 - I soggetti beneficiari.**

Se si parla di detrazioni fiscali ed agevolazioni, non si può prescindere dai soggetti che sono interessati da queste misure. L'articolo 16-*bis* del TUIR, punto cardine della disciplina sulle detrazioni in ambito edilizio, non specifica in modo puntuale quali sono gli effettivi beneficiari, in quanto definisce semplicemente che la detrazione ha luogo per le spese sostenute e rimaste a carico dei proprietari o dei detentori dell'immobile. Una specifica più puntuale e chiara sul tema è, però, stata prodotta dall'Agenzia delle Entrate tramite la guida *“Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali”*, aggiornata all'ottobre 2022, che, nell'incipit, nella sezione 1.1.2, fornisce un elenco dei soggetti che possono effettivamente usufruire delle detrazioni.

Innanzitutto, questi devono essere contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (irpef), senza alcuna distinzione se essi siano residenti o meno in Italia. Dunque, otteniamo già in questa prima specifica, una importante indicazione, non di poco conto; ma le categorie di soggetti destinatari delle agevolazioni di cui si discute, sono svariate e di seguito elencate, come da indicazione dell'Agenzia<sup>50</sup>:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento;
- locatari o comodatari dell'immobile;
- familiari e conviventi dei possessori o dei detentori;
- soci di cooperative a proprietà divisa (così ricoprendo la qualità di possessori), assegnatari di alloggi e, salvo il consenso della cooperativa proprietaria dell'immobile, i soci di cooperative a proprietà indivisa (così ricoprendo la qualità di detentori);
- imprenditori individuali, solo per immobili che non rientrano nella categoria dei beni strumentali o merce;
- soggetti indicati nell'articolo 5 del TUIR, che producono redditi in forma associata, a pari condizioni rispetto agli imprenditori individuali.

Oltre a questi, altri soggetti possono beneficiare della detrazione, a condizione imprescindibile che siano loro a sostenere le spese e che siano, inoltre, intestatari delle fatture e dei bonifici. Questi soggetti sono, così come dettato dall'Agenzia delle Entrate:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento;
- il coniuge separato se assegnatari dell'immobile il cui intestatario è l'altro coniuge;
- il componente dell'unione civile<sup>51</sup>;
- il convivente *more uxorio*<sup>52</sup>, non proprietario dell'immobile e non titolare di un contratto di comodato (per le spese successive al primo gennaio 2016).

---

<sup>50</sup> Per maggiori informazioni al riguardo, si invita a consultare la guida, seguendo il link di seguito allegato: [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_Ristrutturazioni\\_edilizie\\_13102022.pdf/8d95da01-6836-8499-302b-caae735e8ba1](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Ristrutturazioni_edilizie_13102022.pdf/8d95da01-6836-8499-302b-caae735e8ba1)

<sup>51</sup> Equiparato al coniuge tramite la legge n. 76 del 2016.

<sup>52</sup> Per convivente *more uxorio* si intende l'individuo con cui il soggetto intrattiene una relazione stabile ed una convivenza, ma senza il vincolo del matrimonio.

Situazioni particolari si presentano quando vi sono due proprietari (comproprietari) e nel caso in cui sia stato ratificato un atto preliminare di vendita dell'immobile oggetto di intervento. Nel primo caso, la detrazione spetta ad entrambi se le spese di ristrutturazione sono state sostenute da ambedue i soggetti, anche nel caso in cui la fattura ed il bonifico siano intestati ad uno solo, purchè la fattura riporti la percentuale di spesa sostenuta dal soggetto diverso dal primo; nel secondo caso, il diritto all'agevolazione è in capo all'acquirente quando:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile;
- sostiene le spese per l'esecuzione dei lavori;
- il compromesso è stato effettivamente registrato entro e non oltre la data in cui si presenta a dichiarazione dei redditi in cui si fa valere la detrazione.

Si definiscono, di seguito, le principali tipologie di soggetti interessati dall'agevolazione.

#### 1.7.1: Proprietari, titolari di un diritto reale di godimento, detentori dell'immobile.

Il proprietario di un immobile si definisce, secondo il più generico articolo 832 del codice civile, come il soggetto che ha diritto di goderne e disporne in modo pieno ed esclusivo<sup>53</sup>. Questa definizione, però, va integrata con una precisazione importante: si parla di proprietà piena. La proprietà di un immobile può essere desunta, alternativamente, sia dalla visura ipotecaria, ossia la documentazione estraibile dal Registro Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che permette non solo di sapere chi è il titolare del bene, ma anche se lo stesso è soggetto a gravami, sia tramite l'accesso all'Agenzia del Territorio, Ufficio del Catasto, richiedendo una visura catastale. Come già specificato in precedenza, può godere delle agevolazioni anche il nudo proprietario; la nuda proprietà altro non è che il diritto stesso di proprietà, svuotato di una parte integrante di esso, in particolare, il diritto di godimento effettivo, il quale fa dunque capo ad un soggetto diverso. La nuda proprietà è una condizione temporanea,

---

<sup>53</sup> Con il termine "esclusivo" s'intende affermare che il proprietario può in effetti escludere chiunque dal godimento dell'immobile.

in quanto è destinata a terminare, al massimo con la morte del detentore del diritto di godimento.

Si collega a stretto giro con questa categoria, la categoria successiva di soggetti che possono usufruire delle agevolazioni, cioè coloro che sono titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile, dunque usufrutto, diritto di abitazione ed uso. L'usufruttuario è definito dall'articolo 981 del codice civile come colui che ha il diritto di godimento sulla cosa, con il limite di doverne rispettare la destinazione economica, potendone trarre ogni utilità<sup>54</sup> che questa può fornire, nei limiti stabiliti. Per quanto riguarda il diritto di abitazione, invece, questo è definito dall'articolo 1022 del codice civile, come il diritto di abitare una casa limitatamente ai propri bisogni e della propria famiglia. L'articolo 1022 declina sull'immobile quella che è a disposizione dell'articolo 1021, che definisce il diritto d'uso. Il diritto d'uso ricalca la definizione del diritto di abitazione, senza, però, la specifica della casa, parlando invece di cose in generale. Definisce anche, però, al secondo comma, che i bisogni devono valutarsi secondo la condizione sociale del titolare del diritto. A differenza dell'usufrutto, quindi, all'utente spettano solo i frutti deputati al consumo materiale e diretto<sup>55</sup>.

### 1.7.2: Familiari e conviventi dei possessori o dei detentori.

Le agevolazioni fiscali relative ad interventi sugli immobili, possono essere applicate anche in favore dei soggetti che convivono con il possessore o con il detentore; condizione fondamentale per il riconoscimento della detrazione è che questi abbiano sostenuto le spese nell'immobile in cui sussiste il rapporto di convivenza. Tali soggetti, ad ogni modo, non devono necessariamente abitare nell'immobile in cui vengono effettuati i lavori, ma questo deve essere a loro disposizione, dunque non locato a terzi. Riguardo, invece, ai familiari, possono beneficiare delle agevolazioni il coniuge, i parenti fino al massimo al terzo grado di discendenza e gli affini, questi fino al secondo grado.

Per chiarezza, si riporta in seguito una tabella che riassume i principali esempi di parentela e affinità nei gradi di cui si è parlato:

---

<sup>55</sup> Per maggiori dettagli al riguardo, si rimanda al seguente link: <https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-v/capo-ii/art1021.html>

PARENTELA		AFFINITA'	
è il vincolo tra persone che discendono da uno stesso stipite		è il vincolo tra un coniuge e i parenti dell'altro coniuge	
Grado	Rapporto di parentela con il titolare	Grado	Rapporto di affinità
1	padre e madre figlio o figlia	1	suocero o suocera del titolare figlio o figlia del coniuge
2	nonno o nonna nipote (figlio del figlio o della figlia) fratello o sorella	2	nonno o nonna del coniuge nipote (figlio del figlio del coniuge) cognato o cognata
3	bisnonno o bisnonna pronipote (figlia o figlio del nipote) nipote (figlio o figlio del fratello o della sorella) zio e zia (fratello o sorella del padre o della madre)	3	bisnonno o bisnonna del coniuge pronipote (figlio del nipote del coniuge) nipote (figlio del cognato o della cognata) zio o zia del coniuge

Fonte: Studio Russo<sup>56</sup>

### 1.7.3: Altri soggetti.

Per quanto riguarda la restante parte dei soggetti è utile approfondire i seguenti:

- Coniuge separato se assegnatario dell'immobile: ha diritto al beneficio se ha sostenuto anch'esso le spese per i lavori;
- condominio: il condominio usufruisce delle agevolazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dello stesso. Successivamente, le spese vengono divise tra i condomini, in genere, ma non necessariamente, sulla base delle quote millesimali di ognuno;
- soci di cooperative: in questo caso la detrazione può essere usufruita sia dai soci di cooperative a proprietà divisa (quando gli immobili sono assegnati ai soci) sia a proprietà indivisa (i soci hanno un mero diritto di godimento sugli immobili). La limitazione fondamentale, in questo senso, è che non è possibile beneficiare di queste agevolazioni nel caso in cui la cooperativa (edile in questo

<sup>56</sup> Si rimanda al seguente link: <http://www.studiorusso.eu/blog/?id=773m6348>

caso) sia stata messa in piedi per svolgere essa stessa gli interventi di riqualificazione;

- imprenditori individuali: l'imprenditore individuale ha facoltà di ottenere l'agevolazione solo se l'alloggio di sua proprietà non sia definito come bene strumentale o merce. In questo caso, non fa differenza se l'imprenditore sia titolare o detentore.

## **1.8 - Adempimenti necessari.**

Al fine di avere la facoltà di richiedere l'accesso alle agevolazioni riguardanti interventi su immobili, si deve tener presente che vi sono una serie di adempimenti burocratici e tecnici da effettuare. Questi sono contenuti all'interno del decreto interministeriale del 1998 n. 41 recante, in oggetto, "*Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia*", modificato dall'articolo 1 del decreto interministeriale del 9 maggio 2002 n. 153 e dall'articolo 7 del decreto-legge del 13 maggio 2011 n. 70. L'Agenzia delle Entrate, con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 2 novembre 2011<sup>57</sup>, ha stilato una lista esaustiva relativamente ai documenti da presentare e conservare per poter fruire di tali agevolazioni, nel rispetto del decreto sopra citato. Di seguito, gli adempimenti:

- indicazione in dichiarazione dei redditi dei dati catastali identificativi dell'immobile, e, in caso di lavori effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo;
- pagamento delle spese detraibili tramite bonifico, con adeguata causale, codice fiscale del contribuente beneficiario e codice fiscale del soggetto a favore di cui viene effettuato il versamento;
- conservazione delle abilitazioni amministrative relative alla tipologia di interventi da realizzare;

---

<sup>57</sup> Recante in oggetto: "*Documentazione da conservare ed esibire a richiesta degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. a), del Decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41 come sostituito dall'art.7, comma 2, lett. q) del Decreto Legge 13 maggio 2011, n.70*".

- domanda di accatastamento per gli immobili non censiti;
- delibera dell'assemblea dei condomini di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese, per interventi effettuati sulle parti comuni condominiali;
- dichiarazione esplicita di consenso del possessore dell'alloggio in caso di lavori effettuati dal detentore, se non convivente;
- comunicazione preventiva all'ASL di competenza, con indicazione della data di inizio dei lavori, qualora stabilito dalle disposizioni relative alla sicurezza nei cantieri;
- conservazione delle fatture e ricevute fiscali relative alle spese sostenute e a tutti i bonifici effettuati.

Infine, esclusivamente per gli interventi che perseguono l'obiettivo di risparmio energetico, è stabilito<sup>58</sup> l'obbligo di trasmettere all'Enea tutte le informazioni relative ai lavori entro novanta giorni dal termine degli interventi. Cionondimeno, è stato chiarito con la risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019 che la tardiva o mancata trasmissione di tali informazioni, non comporta la perdita del diritto alle agevolazioni.

---

<sup>58</sup> Fare riferimento alla legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di bilancio 2018).

## CAPITOLO 2

### UN NUOVO STRUMENTO: IL SUPERBONUS 110%

#### 2.1 - Il contesto europeo.

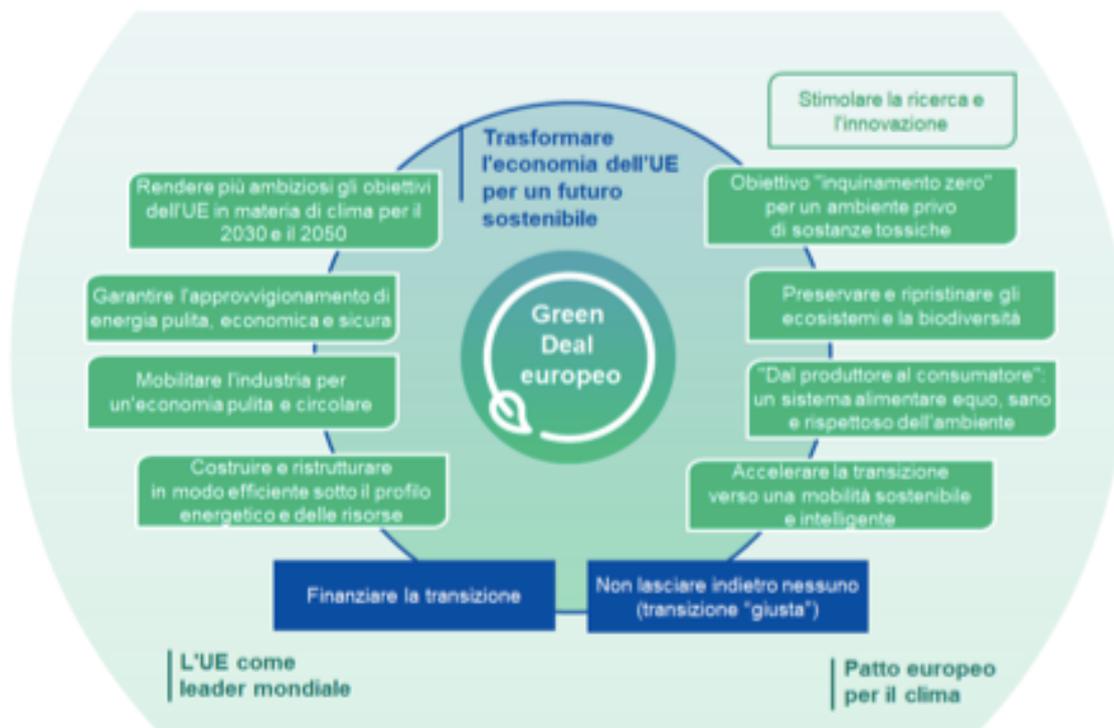
Prima di entrare nel vivo della copiosa materia riguardante la regolamentazione e l'utilizzo dell'ormai più che celebre Superbonus 110%, è opportuno svolgere una breve disamina relativa a quello che è il contesto all'interno del quale questa agevolazione va ad inserirsi.

Questo contesto, in larga parte, nasce e si sviluppa all'interno dell'ampia consapevolezza, sorta all'interno dell'Unione Europea, della necessità di aumentare in modo consistente gli sforzi per la realizzazione di una seria e concreta sostenibilità ambientale e non solo. Infatti, se è vero che questa misura (Superbonus 110%) è stata pensata e sviluppata in Italia e solo in Italia, in larga parte per dare slancio all'economia dopo la pandemia da Covid-19, è anche vero che le risorse necessarie sono state fornite dall'Unione Europea proprio al fine, in larga parte, di perseguire misure in grado di migliorare sensibilmente il livello di sostenibilità ambientale del paese. Per questo motivo, non possiamo prescindere dal parlare del percorso che ha portato l'Unione a destinare una tale quantità di risorse verso questi temi, in precedenza meno attenzionati.

##### 2.1.1: Il Green Deal europeo.

La lotta al cambiamento climatico e, quindi, il perseguimento dell'efficientamento energetico, sono divenuti una priorità della Commissione Europea, che, nel 2019, e precisamente l'11 dicembre, ha presentato al Parlamento un documento che ha dato il via alle misure che, negli anni immediatamente successivi ed anche a causa di eventi straordinari, hanno portato ad una sorta di rivoluzione del modo di pensare e di operare all'interno dell'Unione e, per riflesso, in Italia. Il documento, avente come oggetto *“Comunicazione della Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al*

Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle regioni”<sup>59</sup>, ha introdotto il cosiddetto Green Deal Europeo. In realtà, questo progetto era stato già annunciato in precedenza da Ursula von der Leyen, nel programma presentato in occasione della sua candidatura alla presidenza della Commissione europea, contenente gli orientamenti politici per il quinquennio 2019-2024<sup>60</sup>, come primo punto, ad indicare come le misure contenutevi siano state considerate assolutamente prioritarie. Il Green Deal si sviluppa su otto pilastri di sostenibilità fondamentali, illustrati nella seguente figura:



Fonte: Commissione europea, comunicazione di presentazione del Green Deal europeo<sup>61</sup>.

Gli otto pilastri rappresentano ognuno un obiettivo diverso, ma tutti sono volti a raggiungere una sostanziale riduzione delle emissioni, con tempistiche che spaziano tra il 2030 e il 2050.

<sup>59</sup> Visionabile al seguente link: [https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0006.02/DOC\\_1&format=PDF](https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0006.02/DOC_1&format=PDF)

<sup>60</sup> Visionabile al seguente link: [https://commission.europa.eu/system/files/2020-04/political-guidelines-next-commission\\_it.pdf](https://commission.europa.eu/system/files/2020-04/political-guidelines-next-commission_it.pdf)

<sup>61</sup> Visionabile al medesimo link sub. nota 59.

Ciò che desta maggior interesse, ai fini della nostra trattazione, com'è intuibile, è il quarto pilastro, che ha come obiettivo fondamentale quello di *“costruire e ristrutturare in modo efficiente sotto il profilo energetico e delle risorse”*. Nel documento già sopra citato, viene denunciato, in particolare, come gli edifici fossero, nel 2019, la causa di ben il 40% del consumo totale di energia nell'Unione Europea. Il motivo principale per cui gli immobili comportavano un tale livello di consumo è che le ristrutturazioni venivano effettuate molto a rilento; il tasso di ristrutturazione dell'Unione oscillava infatti, alla data di redazione della comunicazione in oggetto, nel 2019, tra lo 0,4% e l'1,2% annuo, valori bassi se considerati gli obiettivi ambiziosi espressi tramite il Green Deal.

La Commissione europea, perciò, aveva previsto di mettere in atto una serie di misure per permettere a tutti i paesi di portare rapidamente avanti l'ammodernamento degli edifici. Nel documento viene espressamente scritto che al fine di raggiungere gli obiettivi stabiliti in materia di risparmio energetico e riduzione delle emissioni, si deve portare avanti, citando testualmente, *“un'ondata di ristrutturazioni di edifici pubblici e privati”*. Successivamente, viene introdotta l'intenzione, da parte della Commissione europea, di portare avanti una serie di iniziative all'interno dell'Unione, in stretta collaborazione con i singoli stati, per semplificare sotto il punto di vista normativo e finanziario l'effettiva esecuzione di questi interventi necessari, a partire dall'anno 2020. Tutto ciò si è però andato a scontrare, da lì a poco, contro la comparsa della pandemia da Covid-19, che ha portato ad un inevitabile stop o, comunque, ad un consistente rallentamento di tali piani, molti dei quali, tutt'ora, non sono stati ripresi o sono stati abbandonati.

Cionondimeno, ciò che conta sapere in questo momento ed è importante notare è che l'Unione Europea, già dal 2019, riteneva fondamentale che si procedesse speditamente alla ristrutturazione degli edifici per ragioni legate alla sostenibilità<sup>62</sup>.

---

<sup>62</sup> A maggior ragione in paesi come l'Italia, in cui l'età media degli edifici è molto più alta della media europea e, conseguentemente, la classe energetica media è più bassa.

## 2.1.2: Il Recovery Plan.

A partire dal 2020, l'Unione Europea (e il mondo intero, com'è noto), si è trovata a dover affrontare una situazione di impressionante gravità, che ha impattato la vita dei cittadini, delle imprese e delle istituzioni tutte come non si vedeva dai tempi della Seconda guerra mondiale: lo scoppio della pandemia da Covid-19.

Di fronte ad un tale evento catastrofico e quantomeno, per usare quasi un eufemismo, incerto, tutti i piani di sviluppo e progresso, di crescita economica e di crescita, in generale, sotto ogni punto di vista, messi a punto anteriormente al 2020, hanno subito una durissima battuta d'arresto, e, con loro, la stessa sorte è occorsa al Green Deal europeo; ciò però non ha affatto portato la Commissione europea a rimuovere dalla lista dei temi prioritari quello della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica. La catastrofe economica provocata dalla pandemia ha reso necessario introdurre misure urgenti e rilevanti per permettere ai paesi dell'Unione di recuperare e, auspicabilmente, migliorare la situazione stante prima del 2020. A questo scopo, la Commissione europea ha sviluppato, nel corso del 2020, un piano straordinario e di portata mai vista prima, denominato "Next Generation EU", che è stato inserito all'interno del budget di lungo termine 2021-2027<sup>63</sup> dopo un accordo con il Parlamento ed il Consiglio, avvenuto in via definitiva il 17 dicembre 2020; il piano è definitivamente entrato in vigore il 19 febbraio 2021.

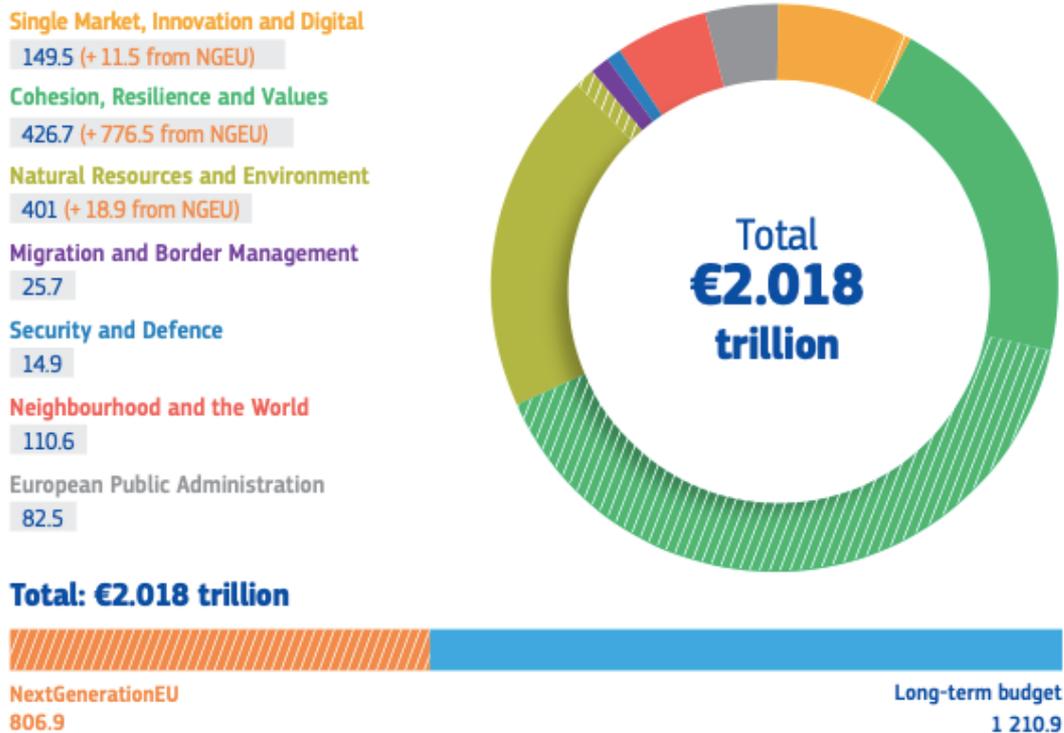
Il piano volto a risollevere i paesi dell'Unione Europea<sup>64</sup>, definito anche con il più popolare nome di "*Recovery Plan*", mette in campo risorse per un valore totale di ben 2,018 trilioni di euro (pari ad 1,074 trilioni di euro a valori del 2018), che si compongono, per circa il 40% da fondi del Next Generation EU, per una cifra pari a 806,9 miliardi di euro (pari a 723,8 miliardi di euro a valori del 2018). Mai nella storia dell'Unione Europea si era visto un tale ammontare di risorse stanziato in un singolo provvedimento.

Nei grafici che seguono sotto è possibile visionare la destinazione che, al tempo della preparazione del piano, è stata predisposta, così come un approfondimento (o meglio, un focus) sulle risorse messe in campo solo con il Next Generation EU.

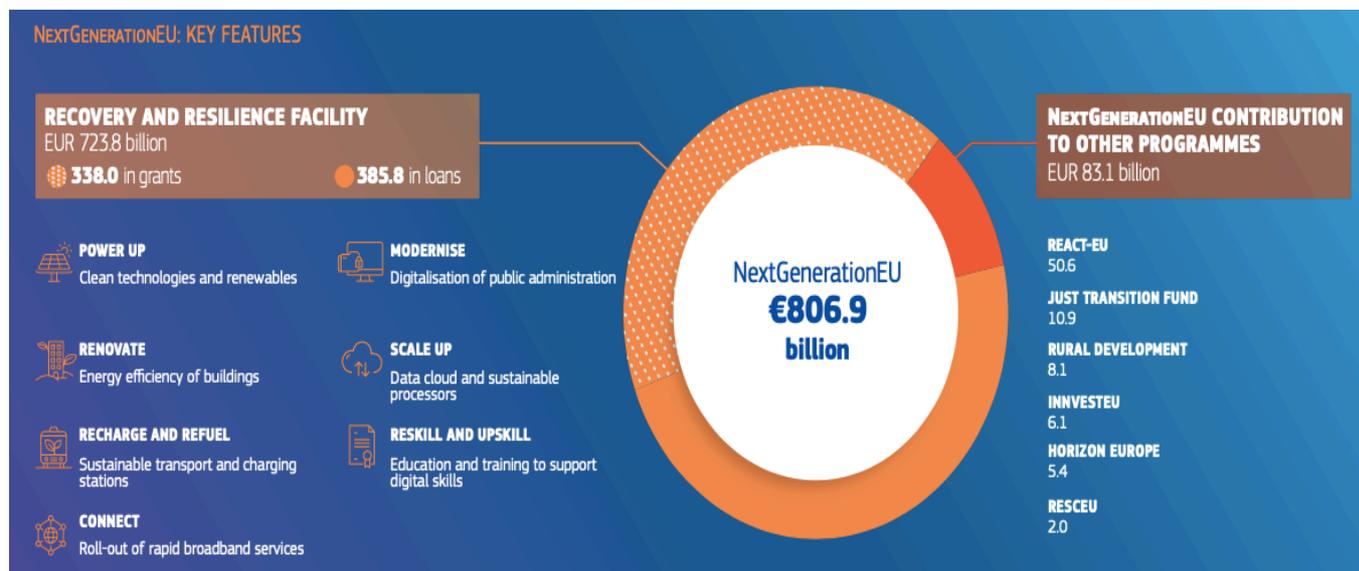
---

<sup>63</sup> Più spesso chiamato "*Multiannual financial framework (MFF)*"

<sup>64</sup> Direzione generale del Bilancio (Commissione europea), *The EU's 2021-2027 long-term Budget and NextGenerationEU*, Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione Europea, Lussemburgo, 2021, visionabile al seguente link: <https://op.europa.eu/it/publication-detail/-/publication/d3e77637-a963-11eb-9585-01aa75ed71a1>



Fonte: Ufficio delle pubblicazioni della Commissione europea.



Fonte: Ufficio delle pubblicazioni della Commissione europea.

Se si guarda, in particolare, alle didascalie a sinistra del secondo grafico, si nota come l'attenzione ed il supporto alla sostenibilità ambientale ed all'efficientamento

energetico non è stata affatto messa in secondo piano, anzi, una gran parte delle risorse, secondo quanto stabilito dal piano, viene destinata proprio a quello; ciò che, però, interessa maggiormente ai fini della nostra trattazione è il secondo dei sette punti, ossia quello definito “*Renovate*”, che, nello specifico, destina le risorse per migliorare il livello di efficienza energetica degli edifici. Questo, chiaramente, è un elemento fondamentale per capire come si è arrivati a concepire uno strumento come il Superbonus 110% e, soprattutto, come si è potuto immettere in questo sistema una tale quantità di risorse finanziarie.

### 2.1.3: Il piano italiano.

Per l’Italia, il Next Generation EU era (ed è tutt’ora, ovviamente) un’opportunità da cogliere al massimo, in quanto, oltre alla grave situazione originatasi con il Covid-19 che ha, oltretutto, visto il nostro paese come il più gravemente colpito dell’Unione, l’Italia necessitava da tempo di riforme strutturali e piani economici di rilancio per un’economia che già in precedenza faticava a tenere i ritmi delle controparti europee. In questo contesto, era perciò chiaro a tutti come il Recovery Plan europeo andava sfruttato il più possibile, in quanto occasione unica e, probabilmente, irripetibile se si pensa alla mole di risorse impiegate.

L’Italia, inoltre, era stata designata come primo paese beneficiario, in termini di valore assoluto, del Next Generation EU, con una destinazione di risorse pari a 191,5 miliardi di euro, di cui 68,9 miliardi a fondo perduto e la restante parte sotto forma di finanziamento. Per ottenere tali risorse, era necessario presentare un piano che andasse ad illustrare quali sarebbero state le misure implementate con i fondi provenienti dal Recovery Plan.

L’Italia ha dunque presentato il proprio piano, denominato Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)<sup>65</sup>, trasmesso alla Commissione europea il 30 aprile 2021.

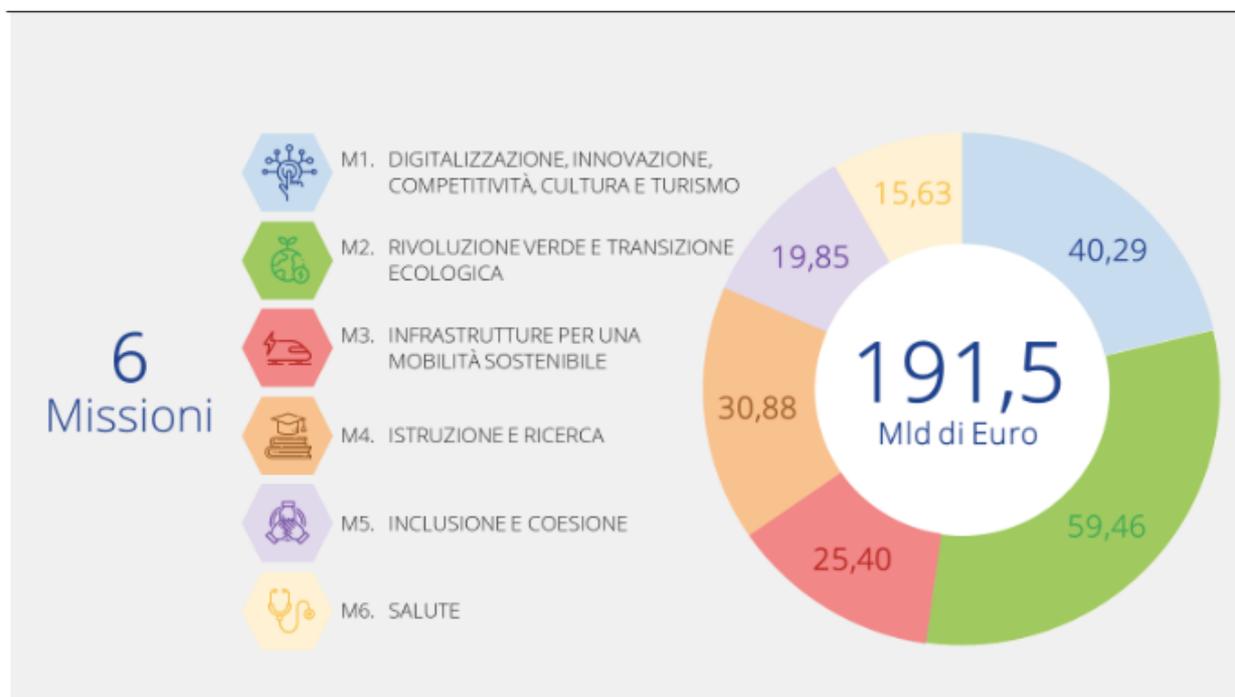
Il programma, presentato dal governo Draghi, è caratterizzato da ambiziosi investimenti e riforme, attuabili quasi totalmente grazie ai fondi messi a disposizione

---

<sup>65</sup> Il piano completo è visionabile presso il sito del Ministero dell’Economia e delle Finanze, a seguente link: <https://italiadomani.gov.it/it/home.html>

dall'Unione Europea<sup>66</sup>, con la previsione di usufruire dell'intero pacchetto messo a disposizione, compresi i finanziamenti non a fondo perduto.

Il piano dell'Italia, si articola in sei missioni, di seguito illustrate con annessa allocazione di risorse nella figura:



Fonte: *Piano nazionale di ripresa e resilienza*; Camera dei deputati, sezione documentazione parlamentare<sup>67</sup>.

Già dall'immagine si nota come la missione numero 2, ossia la "Rivoluzione verde e transizione ecologica" sia decisamente la prima in ordine di risorse destinate, assorbendo oltre il 31% delle risorse totali del piano, indicando chiaramente, ancora una volta, quanto il tema sia delicato ed importante, sia per l'Italia, sia per l'Unione tutta; il Superbonus 110% rientra proprio all'interno di questa missione, e ci rientra con un peso decisamente rilevante.

Innanzitutto, nella seguente tabella si può notare, alla sesta riga (ed evidenziato in rosso), che i provvedimenti relativi all'efficientamento energetico ed in generale alla ristrutturazione degli edifici, assorbono, da soli, ben l'8% di tutte le risorse:

<sup>66</sup> Compreso il pacchetto REACT-EU

<sup>67</sup> Documento completo visionabile tramite il seguente link:

<https://www.camera.it/temiap/2021/06/25/OCD177-4986.pdf>

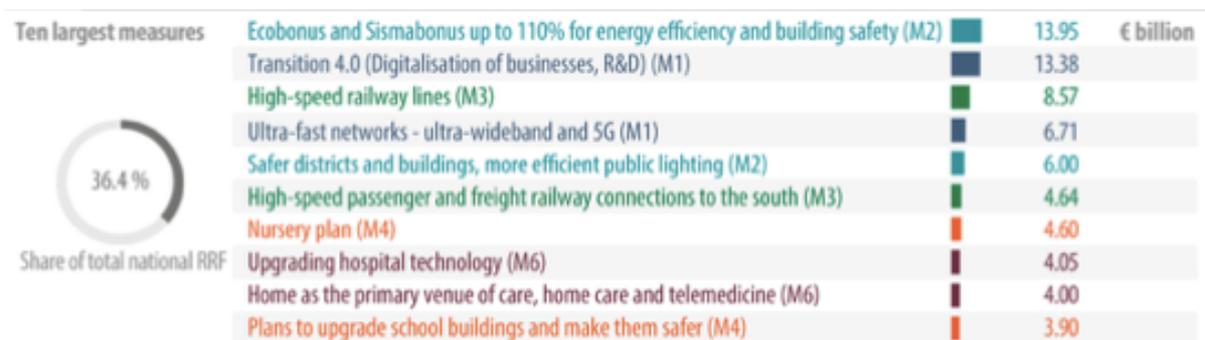
Mission (M)	Component (C)	RRF resources (€ billion)	Share
Mission 1: Digitalisation, innovation, competitiveness, culture and tourism	M1C1. Digitalisation, innovation and security in the public administration	9.7	5.1 %
	M1C2. Digitalisation, innovation and competitiveness in the production system	23.9	12.5 %
	M1C3. Tourism and culture 4.0	6.7	3.5 %
Mission 2: Green revolution and ecological transition	M2C1. Circular economy and sustainable agriculture	5.3	2.7 %
	M2C2. Renewable energy, hydrogen, grid and sustainable mobility	23.8	12.4 %
	M2C3. Energy efficiency and renovation of buildings	15.4	8.0 %
	M2C4. Protection of land and water resources	15.1	7.9 %
Mission 3: Infrastructures for sustainable mobility	M3C1. Investments in the rail network	24.8	12.9 %
	M3C2. Intermodality and integrated logistics	0.6	0.3 %
Mission 4: Education and research	M4C1. Strengthening the provision of education services: from crèches to universities	19.4	10.1 %
	M4C2. From research to business	11.4	6.0 %
Mission 5: Inclusion and cohesion	M5C1. Employment policies	6.7	3.5 %
	M5C2. Social infrastructure, households, the community and the third sector	11.2	5.9 %
	M5C3. Special interventions for territorial cohesion	2.0	1.0 %
Mission 6: Health	M6C1. Local networks, facilities and telemedicine for local healthcare	7.0	3.7 %
	M6C2. Innovation, research and digitalisation of the national health service	8.6	4.5 %
	<b>Total</b>	<b>191.5</b>	<b>100.0%</b>

Fonte: Commissione europea<sup>68</sup>.

All'interno di tale sottocategoria, il Superbonus 110% è sicuramente la misura su cui si è puntato di più e non solo; il Superbonus è anche la misura più corposa, in termini di valore assoluto, all'interno dell'intero Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, come

<sup>68</sup> *Analysis of the recovery and resilience plan of Italy*; Commissione europea; 22 giugno 2021; Bruxelles; visionabile al seguente link: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52021SC0165>

dimostrato efficacemente nella prossima figura, che rappresenta le dieci più grandi misure del programma italiano:



Fonte: Commissione europea<sup>69</sup>.

Parliamo, solo per finanziare il Superbonus 110%, di ben 13,95 miliardi di euro<sup>70</sup>, ossia il 7,3% del totale dei fondi messi a disposizione.

Il fatto, dunque, che il piano dell'Italia sia stato accolto dalla Commissione europea con grande favore e approvazione, dimostra tra le altre cose quanto la misura sia ritenuta come necessaria e valida non solo nel nostro paese, ma anche nel resto d'Europa.

Per chiudere la sezione riguardante il vasto contesto in cui questo incentivo si colloca, è opportuno menzionare che nel rapporto del novembre 2021, relativo al settore delle costruzioni nell'Unione<sup>71</sup>, la Commissione europea ha specificamente analizzato il Superbonus 110%, giudicandolo degno di apprezzamento e valutandolo con un punteggio di quattro stelle su cinque sia sotto il punto di vista della cosiddetta "Good Practice", sia sotto il punto di vista della "Transferability"; questo, senza dubbio, è un ottimo risultato:

<sup>69</sup> *Analysis of the recovery and resilience plan of Italy*; Commissione europea; 22 giugno 2021; Bruxelles; visionabile al seguente link: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52021SC0165>

<sup>70</sup> Più altri fondi di diversa natura, non direttamente disposti dall'Unione Europea.

<sup>71</sup> *Construction Sector Observatory Policy fact sheet: Italy, Superbonus 110%*; European; Commissione europea; novembre 2021; Bruxelles; per visionare il documento completo si rimanda al link di seguito indicato: <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/48684?locale=it>

Good practice	★ ★ ★ ★ ☆
Transferability	★ ★ ★ ★ ☆

Fonte: Commissione europea<sup>72</sup>.

## 2.2 - Disciplina fondamentale del Superbonus 110%.

2.2.1: Il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 e il decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.

Il Superbonus 110% è stato introdotto, per la prima volta, nell'anno 2020, con l'emanazione del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, noto più comunemente con il nome di "Decreto Rilancio", che, in generale, conteneva tutta una serie di misure atte ad agevolare la ripresa economica (e non solo) del paese, nel pieno della crisi pandemica.

La prima comparsa della disciplina riguardante il Superbonus è da ricercare all'interno del testo dell'articolo 119 del suddetto decreto, il quale, nella versione originaria (ossia quella del 19 maggio 2020), definisce, al primo comma: *"La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n.63<sup>73</sup>, [...], si applica nella misura del 110 per cento, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal primo luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, nei seguenti casi:"*

L'articolo, a questo punto, fornisce l'elenco tassativo degli interventi che si prestano ad essere "agevolati" tramite il Superbonus; (si ricorda, nuovamente, che quanto di seguito rappresenta la prima definizione di tale disciplina, per permettere al lettore di

<sup>72</sup> Construction Sector Observatory *Policy fact sheet: Italy, Superbonus 110%*; European; Commissione europea; novembre 2021; Bruxelles; per visionare il documento completo si rimanda al link di seguito indicato: <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/48684?locale=it>

<sup>73</sup> Convertito con modificazioni dalla legge n.90 del 2013

capire appieno la *ratio* iniziale di tale normativa; delle svariate modificazioni effettuate negli anni successivi fino a giungere alla disciplina odierna, si discuterà successivamente in maniera più organica ed approfondita, ripercorrendone totalmente l'iter); questi sono:

- lett. a): interventi di isolamento termico di definite tipologie di superfici interessanti l'esterno (definito involucro) dell'edificio, che abbiano una significativa incidenza sulla cosiddetta "superficie disperdente lorda" dell'edificio; la detrazione può applicarsi ad un totale delle spese non superiore ad euro 60.000 per unità immobiliare ed i materiali utilizzati devono rispettare determinati criteri ambientali stabiliti con decreto del Ministero dell'ambiente 11 ottobre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017;
- lett. b): interventi sulle parti comuni degli immobili atti alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale già esistenti con impianti per il riscaldamento, raffrescamento o fornitura di acqua calda sanitaria centralizzati a condensazione di classe almeno pari alla lettera A<sup>74</sup>, a pompa di calore ossia anche impianti di microgenerazione; la detrazione, in questo caso, si applica su una spesa massima pari a 30.000 euro, moltiplicato per il numero di unità immobiliari componenti lo stabile;
- lett. c): interventi su edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale già esistenti con impianti per il riscaldamento, raffrescamento o fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore o anche con impianti di microgenerazione; l'importo massimo a cui è possibile applicare la detrazione è pari ad euro 30.000.

Al comma 2 del decreto viene specificato che l'aliquota del 110% può essere applicata anche a tutti gli altri interventi contenuti nell'articolo 14 del già citato decreto legge n. 63 del 2013, nel caso in cui essi vengano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi precedentemente elencati; fondamentale è quanto definito dal comma 3, che stabilisce che gli interventi effettuati usufruendo dell'agevolazione fiscale, devono tassativamente risultare in un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'immobile oppure, in caso di comprovata impossibilità, il raggiungimento della

---

<sup>74</sup> Prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013.

classe energetica più elevata, da dimostrare tramite l'attestato di prestazione energetica<sup>75</sup>.

Il comma 4 aggiunge che, oltre agli interventi definiti all'articolo 14, anche quelli di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del suddetto decreto-legge n. 63 del 2013 si possono prestare alla detrazione del 110%, per le spese sostenute, inizialmente, dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (successivamente prorogate diverse volte); il comma 5, inoltre, inserisce tra gli interventi agevolabili con aliquota del 110% anche l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica<sup>76</sup>, per un ammontare massimo pari ad euro 48.000 e, in generale, nel limite di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto fotovoltaico; anche in questo caso, l'installazione degli impianti deve tassativamente avvenire congiuntamente con uno degli interventi di cui ai commi precedentemente spiegati<sup>77</sup>.

Fondamentale è il comma 9, che fornisce una lista di soggetti a cui si applicano le disposizioni contenute nei precedenti commi analizzati; si stabilisce, dunque, che quanto sopra descritto si applica agli interventi effettuati:

- dai condomini;
- dalle persone fisiche, purché fuori dall'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni, su unità immobiliari<sup>78</sup>;
- dagli istituti autonomi case popolari, così come gli enti aventi le stesse finalità sociali, istituiti nella forma di società rientranti nei requisiti europei in materia di *house providing*;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per quanto concerne interventi su immobili posseduti dalle stesse.

Il comma 11 introduce la questione relativa alla cessione del credito ed allo sconto in fattura, di cui si parlerà in modo approfondito a breve; in questo momento conta solo evidenziare che, tale comma, stabilisce che per usufruire di tali opzioni<sup>79</sup> è necessario

---

<sup>75</sup> Di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

<sup>76</sup> Ai sensi del comma 1, lettere a, b, c, d dell'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412. Nel caso in cui, invece, gli interventi effettuati fossero quelli definiti alle lettere d, e, f del comma 1 dell'articolo 3 del medesimo decreto, il limite di spesa è ridotto, da 2.400 euro per kW ad euro 1.600.

<sup>77</sup> Il comma 6 definisce ulteriori casi di minore entità in cui è prevista l'applicazione dell'aliquota del 110%.

<sup>78</sup> Salvo quanto previsto dal comma 10, ossia che la disposizione non si applica ad interventi effettuati dalle persone fisiche su edifici unifamiliari che non siano adibiti ad abitazione principale.

<sup>79</sup> Di cui all'articolo 121 di questo stesso decreto-legge.

ottenere il visto di conformità attestante la sussistenza effettiva dei presupposti che danno diritto all'ottenimento dell'agevolazione.

Tutto ciò specificato, tornando per un momento alla genesi del già menzionato decreto, ossia al primo comma, si osserva un dettaglio che permette di comprendere un aspetto fondamentale del Superbonus 110%. Il comma in questione non definisce alcuna nuova detrazione, o, meglio, nessuna nuova tipologia di intervento per cui si applica una detrazione, bensì rimanda alla detrazione fondamentale disciplinata all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63. Tale detrazione, nell'articolo appena citato, è prevista nella misura del 65%, per interventi, appunto, di riqualificazione sismica ed energetica degli immobili, della tipologia già descritta in precedenza, e non solo. Per questo motivo, è forse improprio andare a definire il Superbonus 110% come una nuova agevolazione fiscale, poiché lo stesso è, semmai, una, seppur profonda e consistente, estensione della "magnitudo" dell'aliquota precedente. Così, la disposizione può effettivamente risultare familiare agli esperti del settore, che vedono sì, dei requisiti più stringenti e specifici per poterne usufruire, ma anche una *ratio* non particolarmente diversa, o forse totalmente uguale, a quella che era la *ratio* della detrazione introdotta dal decreto-legge n. 63 del 2013.

Il Superbonus 110%, dunque, va ad aggiungersi alle misure messe già in atto dai governi italiani precedenti, di cui anche in precedenza si è trattato, ossia:

- Ecobonus: disciplinato dallo stesso articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, che, appunto, ha introdotto le detrazioni fiscali collegate all'efficientamento energetico degli edifici e da cui il Superbonus 110% riprende la massima parte degli interventi agevolabili
- Sismabonus: introdotto sempre dal decreto-legge n. 63 del 2013, ma all'articolo 16 che, come suggerisce il nome, prevede misure atte a ridurre non già l'impatto ambientale provocato dagli immobili, bensì il rischio sismico, o meglio, il rischio di danneggiamento conseguente ad un evento sismico, in zone soggette ad elevato rischio in tal senso. Il sistema agevolativo, in questo caso, funziona similmente a quello previsto per l'Ecobonus, ed anche in questo caso, in determinate situazioni, è applicabile l'aliquota detrattiva del 110%;

- Bonus facciate: questa misura, introdotta molto più di recente rispetto alle prime due, è regolata dall'articolo 1 della legge del 27 dicembre 2019<sup>80</sup>, ai commi che vanno dal 219 al 223. La misura, così come da dettato del primo dei commi pocanzi menzionati, dispone che *“per le spese documentate [...] relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B<sup>81</sup> ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dell'imposta lorda pari al 60 per cento”*. Questa detrazione, a differenza delle altre, non concerne affatto situazioni in cui si vada strutturalmente a migliorare aspetti intrinseci dell'edificio, ma semplicemente, mira ad aumentare il livello di decoro urbano nelle zone sopra specificate, tramite l'abbellimento delle facciate degli edifici residenziali lì ubicati. Questa agevolazione, in particolare, non rientra nel cappello applicativo della detrazione con aliquota al 110%.

## 2.2.2: I termini attuali: legge 29 dicembre 2022, n. 197 e decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176.

Come già detto in precedenza, varie modifiche sono state apportate all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, ma ciò che in questa sede ottiene la massima rilevanza è la questione delle diverse proroghe messe in atto.

In tal senso, alla data odierna, conviene far riferimento esclusivamente a quanto determinato dalla legge 29 dicembre 2022, n. 197, ossia la Legge di bilancio 2023 e, ove non modificate dalla stessa legge in questione, alle disposizioni previste dal decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, cosiddetto “decreto aiuti *quater*”. Quest'ultimo decreto, in particolare, all'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), 2), 3), va ad apporre una modifica fondamentale al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34,

---

<sup>80</sup> Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022.

<sup>81</sup> Ossia, come disciplinato dall'articolo 2 del decreto 1444, sono considerate come “zona A” tutte le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; rientrano, invece, nella definizione di “zona B”, tutte le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

nello specifico al comma 8-bis, in cui, da testo non modificato veniva stabilito che “*per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a) e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all’interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione [...], la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell’anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell’anno 2025*”<sup>82</sup>. E ancora, il testo stabilisce che “*per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell’intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all’interno dello stesso edificio e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell’intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023*”.

Con la modifica apportata dal decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176 (decreto aiuti quater), viene ridotta la finestra temporale all’interno della quale, per i condomini, è possibile ottenere la detrazione al 110%, ossia viene modificata la dicitura “*nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, con “nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2022, del 90 per cento per quelle sostenute nell’anno 2023*”; allo stesso tempo, però, viene prorogato il termine, al secondo periodo, fissato per interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), passando dal 31 dicembre 2022 al 31 marzo 2023. Per il resto, viene aggiunto un ulteriore periodo, il quale stabilisce che “*per gli interventi avviati a partire dal primo gennaio 2023 su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione spetta nella misura del 90 per cento anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che il*

---

<sup>82</sup> In termini pratici, dunque, l’espansione dell’aliquota detrattiva legata al Superbonus si va ad azzerare dall’anno 2025, tornando alla canonica percentuale del 65 per cento, così com’era originariamente stabilita.

*contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento [...] non superiore a 15.000 euro”.*

Queste modifiche, dunque, come altre susseguitesesi nei mesi precedenti, non specificate in quanto, appunto, superate, hanno primariamente lo scopo di definire periodicamente i termini di usufrutto del Superbonus 110% e, congiuntamente, spesso, di andare a stabilire aliquote progressivamente ridotte nel tempo, per tornare, in maniera graduale, alla situazione ordinaria; perché, e va ricordato senza alcun dubbio, il Superbonus 110% è, sì, una misura che produce ricchezza, dà lavoro, persegue un fine assolutamente giusto e condivisibile<sup>83</sup>, e contribuisce, tutto sommato, in maniera positiva al ciclo economico del paese, ma, ad ogni modo, resta e resterà sempre una misura straordinaria che, a lungo termine, non può più essere sostenibile finanziariamente.

Digressioni a parte, come detto già all'inizio di questa sezione, le ultime modifiche (o forse, meglio, gli ultimi correttivi) apportate sono quelle stabilite dalla Legge di bilancio 2023 (la lista dei decreti e delle leggi che hanno modificato la disciplina del Superbonus 110% è elencata, per poter essere ripercorsa, nelle note<sup>84</sup>), ossia la legge 29 dicembre

---

<sup>83</sup> Come, appunto, la sicurezza sismica degli edifici e l'aumento della sostenibilità ambientale tramite l'efficientamento energetico degli immobili.

<sup>84</sup> Tra le altre disposizioni che hanno apportato modifiche, si ricordano, per poter ripercorrere l'iter normativo di questa agevolazione:

- Decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito con modificazioni dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126 (c.d. Decreto Agosto);
- Legge 30 dicembre 2020, n.178 (Legge di Bilancio 2021);
- Decreto-legge 22 marzo 2021, n. 41, convertito con modificazioni dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69 (c.d. Decreto Sostegni);
- Decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito con modificazioni dalla Legge 1 luglio 2021, n. 101;
- Decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito con modificazioni dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108 (c.d. Decreto Semplificazioni-*bis*);
- Decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157, abrogato dalla Legge di Bilancio 2022 (c.d. Decreto antifrode);
- Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022);
- Decreto-legge 27 gennaio 2022, n.4, convertito con modificazioni dalla Legge 28 marzo 2022, n. 25 (c.d. Decreto Sostegni-*ter*);
- Decreto-legge 25 febbraio 2022, n. 13, abrogato dalla Legge di conversione del Decreto Sostegni-*ter* (c.d. Decreto Frodi);
- Decreto-legge 1 marzo 2022, n. 17, convertito con modificazioni dalla Legge 27 aprile 2022, n. 34 (c.d. Decreto Bollette);
- Decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito con modificazioni dalla Legge 20 maggio 2022, n. 51 (c.d. Decreto Energia);
- Decreto-legge 30 aprile 2022 n. 36, convertito con modificazioni dalla Legge 29 giugno 2022, n. 79 (c.d. Decreto PNRR 2);

2022, n. 197, che, al comma 894 dell'articolo 1, va a specificare ulteriori cambiamenti all'interno della disciplina dell'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1) del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176 e in particolare, dispone che quanto esposto in tale articolo non si applica *“agli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (la cosiddetta CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34<sup>85</sup> [...]”*, ma anche, *“agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata [...]”<sup>86</sup> dall'amministratore di condominio ovvero, nel caso in cui [...] non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti presentata la CILA [...]”<sup>87</sup>. Lo stesso vale per quanto concerne gli interventi per cui la delibera approvativa risulti adottata in una data compresa tra quella di entrata in vigore del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176 e il 24 novembre 2022, purché, come sopra, tale data sia attestata nelle maniere già citate e, di nuovo, sia stata presentata la CILA. Infine, le disposizioni dell'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176 non si applicano *“agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abitativo”*.*

- 
- Decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2022, n. 91 (c.d. Decreto Aiuti);
  - Decreto-legge 21 giugno 2022, n.73, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2022, n. 122 (c.d. Decreto Semplificazioni Fiscali);
  - Decreto-legge 9 agosto 2022, n. 115, convertito con modificazioni dalla Legge 21 settembre 2022, n. 142 (c.d. Decreto Aiuti-bis);
  - Decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, convertito con modificazioni dalla Legge 13 gennaio 2023, n. 6 (c.d. Decreto Aiuti-quater);
  - Legge 29 dicembre 2022, n. 197 (Legge di Bilancio 2023);
  - Decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con modificazioni dalla Legge 11 aprile 2023 (c.d. Decreto Cessioni).

<sup>85</sup> Riguardo alla disciplina di riferimento per quanto concerne la CILA, si parlerà in maniera più approfondita nelle successive sezioni.

<sup>86</sup> Ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

<sup>87</sup> Ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020.

La *ratio* fondamentale, quindi, di tutte queste modifiche e correttivi messi in atto recentemente, è quella di portare, in prima battuta, l'aliquota della detrazione dal 110% al 90%, e, progressivamente, a quote ancora minori, fino alla concorrenza della ordinaria aliquota del 65% prevista in origine; i commi specificati poc'anzi sono nient'altro che tutti quei casi in cui è stata prevista un'eccezione, sotto forma di proroga, all'applicazione, appunto, del principio base di riduzione dell'aliquota detraibile.

Appare sufficientemente chiaro come, in termini temporali, si sia mirato, con più convinzione, ad agevolare maggiormente le persone fisiche realizzanti interventi su edifici unifamiliari, con un reddito di riferimento non elevato. Per questi soggetti, come si denota nelle citazioni sopra riportate, non è necessaria la presentazione della CILA ed il termine per usufruire della detrazione completa del 110% è più prolungato rispetto al complesso degli altri soggetti, specie i condomini, che, sì, hanno modo di portare tale termine in avanti, ma dovendo rispettare requisiti, quantomeno, complessi; risulta però comprensibile, a ben vedere, il ragionamento messo in atto dal legislatore in questo specifico caso, poiché è in effetti condivisibile l'idea di voler agevolare maggiormente coloro i quali sono portatori di un reddito tendenzialmente non molto elevato e, per cui, quel 20% di differenza nell'aliquota detrattiva può comportare una vera e propria impossibilità nel poter sostenere il costo dell'intervento; inoltre, risulta, a parere di chi scrive, corretto non prevedere requisiti documentali esageratamente complessi per quanto riguarda gli edifici unifamiliari, in quanto, spesso, la procedura viene gestita in maniera diretta al proprietario, il quale può decisamente riscontrare difficoltà non avendo le capacità tecnico-logistiche per portare avanti, in tempi così stringenti, tali operazioni. Il caso dei condomini, invece, è differente; se è forse dubbio se vi sia o meno una tutela agevolativa adeguata a coloro che, con un reddito di riferimento di riferimento pure inferiore a 15.000 euro, abitando in condominio non hanno lo stesso vantaggio temporale di coloro i quali sono proprietari o possedenti di edifici unifamiliari, è anche vero che, anche per loro, vi è la possibilità di una proroga dei termini, rispettando requisiti però più complessi. Ma, per quanto riguarda questo fattore, il condominio presenta l'indubbio vantaggio, nella maggioranza dei casi, di avere una figura di raccordo, al livello organizzativo, per poter portare avanti gli adempimenti necessari per poter proseguire nei lavori, ossia l'amministratore.

### 2.2.3: Casi particolari.

Se la disciplina base e ordinaria è quella descritta nella precedente sezione, è opportuno ricordare che vi sono delle situazioni oggettive in cui la normativa viene adeguata. La principale eccezione è quella che concerne gli interventi effettuati sui territori che sono stati colpiti da eventi sismici, in particolare gli eventi sismici del 2009, del 2016 e del 2017 e, come stabilito dalla Legge di bilancio 2021, più in generale, tutti i comuni interessati da eventi sismici avvenuti posteriormente all'anno 2008, a condizione che sia stato, in quei comuni, dichiarato lo stato di emergenza.

Per i comuni colpiti da eventi sismici, quindi, la disciplina prevede che la detrazione al 110% per efficientamento energetico e sismico si applica all'importo che eccede il contributo già stabilito e riconosciuto al fine della ricostruzione; inoltre, in questi comuni, il limite delle spese che possono essere portate in detrazione viene aumentato del 50 per cento. Ma la più importante tra le eccezioni decise per tali situazioni, è quella relativa al termine per poter usufruire della detrazione prevista dal Superbonus 110%; ebbene, per gli interventi effettuati nei territori che sono stati colpiti da eventi sismici dal primo aprile 2009 e in cui sia stato dichiarato lo stato d'emergenza, si considera valida la detrazione al 110 per cento per tutte le spese sostenute fino a dicembre 2025<sup>88</sup>. Sul tema, specifiche e chiarimenti normativi maggiori sono fornite nella guida pubblicata dall'Agenzia delle Entrate nell'aprile 2021, avente ad oggetto "*Ricostruzione post sisma, Italia centrale e Superbonus 110%*"<sup>89</sup>.

Oltre al caso dei comuni colpiti da gravi eventi sismici, è opportuno ricordare che vi sono determinati immobili che non possono fruire in nessun modo dell'agevolazione Superbonus 110%; questi, in particolare, sono gli edifici facenti parte delle categorie catastali A1, A8 e A9. Essi si riferiscono, rispettivamente, alle abitazioni signorili, alle ville ed ai castelli e palazzi di eminente pregio artistico e storico; possono, invece, fruire dell'agevolazione tutti gli edifici facenti parte della categoria A9, laddove siano aperti al pubblico, così come stabilito dal decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, che all'articolo 80, comma 6, dispone, modificando il comma 15-*bis* dell'articolo 119 del solito decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, dispone che *le parole "appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9" sono sostituite dalle seguenti: "appartenenti alle*

---

<sup>88</sup> Camera dei deputati, Servizio Studi; *Il superbonus edilizia al 110 per cento – aggiornamento al decreto-legge n. 11 del 2023*; 12 giugno 2023.

<sup>89</sup> Visionabile tramite il seguente link allegato: <https://www.fiscooggi.it/file-download/download/public/103667>

*categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico”.*

#### 2.2.4: Riepilogo.

Volendo brevemente riassumere il *mare magnum* di termini e normative introdotte dagli articoli e commi citati, possiamo svolgere una semplice distinzione sintetica, così da rendere più agevole la comprensione della situazione ad oggi valida, *sic stantibus rebus*.

Dunque, affinché si possa aver accesso all’agevolazione completa, e dunque alla detrazione con aliquota del 110%, le condizioni, soprattutto temporali, che devono essere rispettate sono, per i richiedenti, quelle di seguito elencate:

1. Per i condomini, è possibile usufruire del Superbonus con aliquota al 110% fino alla data del 31 dicembre 2023; le condizioni affinché questo si possa applicare sono:
  - a. che la CILA (o CILAS) sia stata messa a protocollo non oltre il 25 novembre 2022, con delibera assembleare di esecuzione dei lavori avvenuta nelle date comprese tra il 19 ed il 24 novembre 2022;
  - b. che la CILA (o CILAS) sia stata messa a protocollo entro il 31 dicembre 2022 con delibera assembleare anteriore al giorno 18 novembre 2022.

In tutti gli altri casi, la detrazione si ridurrebbe dapprima al 90% nel 2023, per poi scendere progressivamente fino al 65% nel 2025.

2. Per tutte le persone fisiche, purché non in un contesto di esercizio di attività d’impresa, di arte o di professione, per i lavori effettuati su immobili composti da due o quattro unità immobiliari con distinzione di accatastamento (anche nel caso siano posseduti da un soggetto unico, si applicano condizioni analoghe a quelle poc’anzi specificate per i condomini.
3. Le scadenze di cui sopra sono valide anche per le organizzazioni non a scopo di lucro di sociale utilità, le ODV (organizzazioni di volontariato) e le APS (ossia le associazioni di promozione sociale)

4. Per gli immobili unifamiliari, nonché le unità funzionalmente indipendenti di edifici plurifamiliari, è possibile usufruire dell'agevolazione al 110% fino al 30 settembre 2023, nel caso in cui sia stato effettivamente raggiunto il completamento al 30% dei lavori complessivi<sup>90</sup>. Per tutte le pratiche avviate invece dal primo gennaio 2023 e le spese sostenute non oltre il 31 dicembre 2023, l'incentivo, anche in questo caso, scenderà al 90%, esclusivamente per gli edifici adibiti ad abitazione principale e solo per i contribuenti con reddito familiare di riferimento non superiore ad euro 15.000.
5. Per gli IACP (ossia gli istituti autonomi case popolari) e per tutti gli enti che perseguono finalità analoghe, sotto forma di società rispondenti a quanto stabilito dalla Commissione europea in merito all'*house providing*, gli interventi effettuati su edifici di proprietà o in gestione, sono detraibili con aliquota del 110 per cento fino al 31 dicembre 2023, purché alla data del 30 giugno dello stesso anno sia stata raggiunta una percentuale di completamento dei lavori pari almeno al 60% e lo stesso vale per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa.
6. Per i comuni colpiti da gravi eventi sismici, come già detto, la detrazione al 110% è prorogata fino all'intero 2025 e vi è un aumento del 50% del limite di spesa.
7. Un'ultima categoria è quella delle associazioni e società sportive dilettantistiche, le quali non possono più usufruire della detrazione, non essendo stata prorogata oltre il 30 giugno 2022.

Tutto quanto sopra descritto è riassunto efficacemente nella figura di seguito riportata:

---

<sup>90</sup> Sul punto, l'interpello 791 del 2021 ha specificato che si considera "l'intervento complessivamente considerato", ossia anche tutti gli interventi connessi oltre a quelli principali (trainati oltre che trainanti, che saranno ben spiegati a breve).

## SCADENZE SUPERBONUS



Fonte: Studio Madera: <https://www.studiomadera.it/news/474-scadenze-superbonus>

### 2.3 – Il meccanismo della cessione dei crediti.

Nelle precedenti sezioni si è parlato di come, in effetti, la detrazione, a prescindere che l'aliquota sia del 110 per cento od inferiore, funziona come un credito in capo al contribuente sulle future tasse da pagare, che si andrebbe, quindi, ad estinguere a quote massime stabilite di anno in anno. Ma, come già sottinteso, tale sistema ha almeno due problematiche che lo rendono meno efficace di quanto si potrebbe pensare:

1. La detrazione protratta negli anni non è particolarmente appetibile nel caso di spese particolarmente elevate, che quindi vedono un esborso iniziale elevato, con un ritorno di risorse finanziarie tutt'altro che rapido ed immediato. Il caso delle agevolazioni sugli interventi in ambito edilizio, in molti casi, ne è l'esempio perfetto, sottendendo spesso e volentieri costi ingenti. Dunque, per il contribuente, la detrazione tende a perdere quella funzione di incentivo per cui viene effettivamente istituita.

2. La detrazione comporta un inevitabile effetto iniquo tra le diverse categorie di contribuenti; se, da un lato vengono avvantaggiati coloro che, avendo alti redditi, non solo possono permettersi di sostenere una spesa iniziale elevata, ma hanno anche un'elevata base imponibile negli anni e, quindi, possono trovare conveniente usufruire della detrazione, dall'altro lato bisogna considerare che i soggetti incapienti<sup>91</sup> non hanno possibilità (o ne hanno pochissime) di godere di alcun vantaggio tramite una detrazione "classica".

Queste problematiche risultano essere non più sostenibili nel momento in cui si mette in piedi un sistema di agevolazioni ingente come quello del Superbonus 110% e per cui, dunque, si deve permettere a tutti di usufruire delle possibilità che vengono fornite. Il problema, in questo caso, è stato risolto applicando, alle vicende relative alle detrazioni per il Superbonus 110%, un istituto già contenuto nel nostro ordinamento, ossia la cessione del credito.

Questo sistema è disciplinato, in linea generale, dall'articolo 1260 del Codice civile e seguenti<sup>92</sup>, il quale, al primo comma, dispone che *"il creditore può trasferire a titolo oneroso o gratuito il suo credito, anche senza il consenso del debitore, purché il credito non abbia carattere strettamente personale o il trasferimento non sia vietato dalla legge"*.

Nel caso di specie, perciò, si potrebbe pacificamente sostenere che la somma portabile in detrazione negli anni, viene "convertita" in un credito, il quale, come stabilito, appunto, dall'articolo succitato, e come tale, può essere ceduto a specifici istituti, così da ottenere una somma (ridotta in piccola parte dalla commissione dell'istituto che acquista il credito) nell'immediato, anziché riceverla negli anni tramite quote detratte dalle tasse da pagare.

### 2.3.1: La cessione del credito per il Superbonus 110%.

Per rendere il Superbonus 110% appetibile e, soprattutto, conveniente e fattibile per tutti i consumatori, è stato previsto un meccanismo tramite cui, questa detrazione,

---

<sup>91</sup> Ossia coloro i quali pagano pochissime tasse o anche nulla.

<sup>92</sup> Fino all'articolo 1267 compreso.

potesse essere trasformata in un credito d'imposta e, come tale, fosse possibile cederlo ad istituti preposti.

Come per, sostanzialmente, tutti gli elementi annessi e connessi all'agevolazione di cui si parla, per poter comprendere la disciplina fondamentale e principale della cessione del credito relativa al Superbonus 110% è d'obbligo partire dall'analisi del solito decreto-legge del 19 maggio 2020, n. 34. In questo specifico caso, bisogna soffermarsi sull'articolo 121. Come per tutti gli articoli di tale decreto, anche questo è stato soggetto ad innumerevoli modifiche e proroghe, perciò, in questa prima descrizione si procederà a prendere come riferimento il testo originario, ossia quello del 19 maggio 2020, il quale, al primo comma, lettera a), recita che i soggetti che sostengono spese per gli interventi elencati al comma 2 (ossia tutti gli interventi, strutturali e non, di cui si è ampiamente discusso nelle precedenti sezioni di questo elaborato), possono optare, in luogo della detrazione *“per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari”*. Inoltre, sempre nel contesto della trasformazione della detrazione in credito d'imposta, l'articolo 121, al comma 3, stabilisce che *“i crediti d'imposta di cui al presente articolo sono utilizzati anche in compensazione [...] sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso”*.

È, dunque, questa la prima volta che il meccanismo del credito d'imposta e, con esso, della cessione del credito, viene previsto in correlazione con il Superbonus 110%. In sé, il sistema è decisamente intuitivo, poiché non diverso da qualunque altra situazione in cui un credito viene ceduto ad un istituto finanziario o simile. La differenza, ancorché sostanziale, sta nel fatto che qui si ha un passaggio ulteriore, ossia l'implicita trasformazione della detrazione in un credito.

Come già detto in precedenza, a questa versione se ne sono susseguite una serie di altre, tra proroghe e modifiche, fino a giungere all'ultima, ossia quella ad oggi vigente, che andremo ora ad esporre.

Inizialmente, dopo gli anni in cui il sistema della cessione del credito in questo ambito era proseguito senza particolari intoppi, si era deciso di limitarne in maniera decisamente troppo brusca e rigida le maglie di applicazione, fino a farlo quasi

scomparire tramite il decreto-legge del 16 febbraio 2023, n. 11. Tale decreto, all'atto della pubblicazione, prevedeva che dal giorno in cui fosse entrato in vigore, ossia dal 17 febbraio 2023, non sarebbe più stato possibile usufruire del beneficio della cessione del credito per quanto riguardasse i diversi bonus edilizi. Il decreto, ovviamente, prevedeva anche tutta una serie di eccezioni che, in qualche modo, portavano ad un leggero allentamento di tale tassativa limitazione.

La disciplina è stata però ammorbidita nel momento in cui si è proceduto alla conversione in legge del decreto, tramite, appunto, la legge 11 aprile 2023, n. 38.

Con la suddetta legge, dunque, si va ad ampliare la lista delle eccezioni (o, più propriamente, deroghe), volte a far proseguire il beneficio della cessione del credito. Innanzi tutto, le modifiche apportate nel decreto sono ravvisabili all'articolo 2 dello stesso, nello specifico, per quanto riguarda il Superbonus, al comma 2. Viene qui stabilito che la cessione del credito è ancora usufruibile nel caso in cui:

- *per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (ossia la CILA) ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020;*
- *per gli interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) (ai sensi del medesimo articolo 119 citato nel punto precedente);*
- *per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abitativo.*

Il comma 3, inoltre, stabilisce che le disposizioni contenute al comma 1, ossia l'interruzione della possibilità di usufruire della cessione del credito, non si applicano nel caso in cui i requisiti sopra descritti siano presenti entro e non oltre la data del 16 febbraio 2023. In caso contrario, ogni diritto all'usufrutto di tale opzione viene a perdersi.

Tutto ciò, di nuovo, come per quanto detto sulla riduzione progressiva dell'aliquota detraibile del Superbonus di anno in anno, rientra nel calderone di tutte quelle modifiche effettuate per riportare la disciplina sulle detrazioni per interventi edilizi ad una situazione ordinaria.

Ad ogni modo, tralasciando in parte la questione relativa alla graduale “dismissione” della possibilità di usufruire della cessione del credito, bisogna sottolineare che nel momento in cui il Superbonus 110% è stato ideato, molto probabilmente (a parere di chi scrive e non solo), questa opzione è stata, da subito, considerata certa e di quasi totale utilizzo da parte dei beneficiari dell’agevolazione. Questo, a ben vedere, spiegherebbe la funzione di quel 10 per cento aggiuntivo, che altrimenti, potrebbe, sì, essere semplicemente un maggiore incentivo per il contribuente acciocché decida di mettere in atto gli interventi di ristrutturazione, ma apparirebbe comunque superfluo e inutilmente dispendioso, perché, quantomeno semplicisticamente, già di per sé avere la possibilità di eseguire una totale ristrutturazione sulla propria abitazione, con la conseguente crescita di valore che ne deriva, oltre a tutti i benefici diretti, è un incentivo più che sufficiente. Quel 10 per cento è, però, stato probabilmente previsto proprio come parte destinata alla remunerazione degli istituti preposti ad acquistare il credito d’imposta derivante dalla cessione; per chiarezza, si può sviluppare un semplice esempio:

- supponiamo che un condominio effettui lavori di ristrutturazione per efficientamento energetico, e quindi rientranti nell’agevolazione Superbonus 110%, sostenendo una spesa totale pari ad un milione di euro;
- supponiamo anche, però, che la detrazione spettante non sia, come nella realtà, pari al 110%, ma pari solo al 100%.

In una simile situazione, vanno, però, distinti due casi:

- quello in cui il condominio scegliesse di non cedere il credito d’imposta e dunque portare la cifra in detrazione delle tasse negli anni successivi;
- quello in cui il condominio scegliesse di usufruire dell’opzione di cedere il credito ad un istituto preposto.

Tornando, dunque, alla narrazione dell’esempio, il condominio, a questo punto, si troverà nella seguente situazione:

- la detrazione spettante, ricordando sempre che parliamo del 100% e non già del 110%, è, in questo caso, pari al totale della spesa, ossia ad un milione di euro;

- a questo punto, il condominio, si troverà davanti alla scelta poc'anzi descritta e, da questa, scaturiranno due conclusioni:
  1. nel caso in cui la scelta volgesse verso la non cessione del credito, il condominio beneficerebbe della detrazione negli anni, avendo però dovuto sostenere l'intera spesa in anticipo; ciò sarebbe certamente fattibile, ma, probabilmente, non ideale;
  2. nel caso in cui, invece, la scelta fosse quella di cedere il credito, il condominio dovrebbe necessariamente rinunciare ad una quota dell'aliquota spettante; supponendo che l'istituto richieda, ai fini della propria remunerazione per il servizio reso, un 10% del totale, il condominio otterrebbe subito 900 mila euro, ma perderebbe, in maniera definitiva, 100 mila euro; ciò sarebbe, in moltissimi casi, un forte motivo di rinuncia all'esecuzione degli interventi di ristrutturazione.

Entra in gioco, a questo punto, quel 10 per cento aggiuntivo che si è deciso di ignorare nell'esempio descritto; questo 10 per cento, che è, come sappiamo, previsto dal Superbonus 110% e, anzi, elemento cardine, fa nascere un nuovo scenario, decisamente favorevole per tutti gli attori in gioco:

- se l'aliquota della detrazione e, quindi, del credito d'imposta post trasformazione, fosse pari al 110 per cento, in luogo del 100 per cento, il milione di euro riguardanti l'esecuzione dei lavori, si trasformerebbero in un milione e 100 mila euro di credito d'imposta; a questo punto, l'opzione della cessione del credito diviene più che vantaggiosa, infatti, supponendo che l'istituto mantenga come quota di remunerazione quel 10% del credito, il condominio non perderebbe comunque nulla, dato che l'effettivo valore dei lavori non era pari ad un milione e 100 mila euro, bensì al milione a cui il credito viene ceduto all'istituto.

In questo caso, sembra quasi superfluo sottolineare come il condominio in questione non avrebbe alcun motivo di rifiutare tale opzione o di non eseguire gli interventi. Se è vero che, in caso di detrazione senza cessione, sarebbe possibile "usufruire" anche di quel 10% aggiuntivo, è altrettanto vero che per la stragrande maggioranza dei

contribuenti non sarebbe cosa agevole sostenere spese di tale livello, senza un immediato rientro di risorse finanziarie.

Quel 10 per cento, perciò, così caratteristico di questa agevolazione, è stato con tutta probabilità previsto proprio nella previsione della scelta, da parte di tutti, di usufruire della cessione del credito; ciò a far comprendere come, questo istituto, sia parte integrante del Superbonus 110% e ne definisce il corretto funzionamento, essendo fondamentale per la funzione incentivante di tale agevolazione.

E, in effetti, andando a confrontare diverse tariffe offerte, ad oggi, da banche ed altri istituti preposti, per l'acquisizione dei crediti d'imposta da Superbonus 110%, si nota come le percentuali trattenute come remunerazione si discostano davvero poco da quel 10 per cento di cui, appunto, si è parlato fino ad ora.

Negli anni da quando il Superbonus 110% è entrato in vigore, ovviamente, gli istituti hanno più volte cambiato la propria offerta, così da giungere ad una sorta di mercato competitivo dei crediti d'imposta, in cui, spesso e volentieri, a beneficiarne sono stati proprio i consumatori, che hanno visto, in molti casi, un aumento della quota effettivamente pagata dall'istituto all'atto della vendita del credito.

Così, sempre più di frequente, la quota destinata alla remunerazione delle banche si è ridotta, rientrando per certe percentuali nella cifra ottenuta dal contribuente, che, quindi, in certi casi ha potuto anche guadagnare un sovrapprezzo rispetto a quanto effettivamente sborsato o da sborsare per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione; esempio lampante è, ad esempio, Banca Monte dei Paschi di Siena, ma anche Poste Italiane, che, per le persone fisiche, pagano un credito d'imposta del 110 per cento al 103 per cento, ossia, nell'ipotesi precedente, in cui l'esborso per intervento era pari ad un milione di euro, addirittura si sarebbe ottenuto un guadagno di trentamila euro dalla vendita del credito per il condominio. Ma i casi di istituti praticati prezzi offerte di acquisto superiori al 100% sono svariati.

Nella tabella di seguito riportata, sono indicati diversi esempi di tariffe praticate da istituti di credito e similari, per l'accettazione della cessione del credito relativo agli interventi eseguiti nell'ambito dell'agevolazione e, come si può vedere, molti superano il cento:

Le offerte delle banche							 IMPRESE PERSONE FISICHE
BANCA CARIGE	INTESA SAN PAOLO	UNICREDIT	MPS	BANCO BPM	BPER: Banca BANCO BPER		
<b>SUPERBONUS (5 ANNI)</b>							
101 euro ▼ per ogni 110 euro	100 euro ▼ per ogni 110 euro	100 euro ▼ per ogni 110 euro	101 euro ▼ per ogni 110 euro	100 euro ▼ per ogni 110 euro			
102,5 euro ▼ per ogni 110 euro	102 euro ▼ per ogni 110 euro	102 euro ▼ per ogni 110 euro	103 euro ▼ per ogni 110 euro	102 euro ▼ per ogni 110 euro	102 euro ▼ per ogni 110 euro		
<b>ALTRI BONUS (10 ANNI)</b>							
81,12 euro ▼ per ogni 100 euro	80 euro ▼ per ogni 100 euro	78 euro ▼ per ogni 100 euro	80 euro ▼ per ogni 100 euro				
BANCA SELLA	CREDITE AGRICOLE	POSTE	FINECO	BNL	MEDIOLANUM	BPPB BPP - Banca Popolare di Puglia e Basilicata	
<b>SUPERBONUS (5 ANNI)</b>							
100 euro ▼ per ogni 110 euro	100 euro ▼ per ogni 110 euro	Offerta su misura si parte da 101 euro ▼ per ogni 110 euro		100 euro ▼ per ogni 110 euro			
102 euro ▼ per ogni 110 euro	100 euro ▼ per ogni 110 euro	Offerta su misura si parte da 103 euro ▼ per ogni 110 euro	105 euro ▼ per ogni 110 euro	102 euro ▼ per ogni 110 euro	102 euro ▼ per ogni 110 euro	102 euro ▼ per ogni 110 euro	
<b>ALTRI BONUS (10 ANNI)</b>							
	78 euro ▼ per ogni 100 euro	Offerta su misura si parte da 80 euro ▼ per ogni 100 euro	85 euro ▼ per ogni 100 euro			80 euro ▼ per ogni 100 euro	

Fonte: L'Eco di Bergamo<sup>93</sup>.

## 2.4 - Lo sconto in fattura.

La cessione del credito descritta nella sezione precedente non è l'unico sistema tramite cui il contribuente può ottenere un vantaggio economico dall'applicazione del Superbonus 110% senza dover attendere i tempi tecnici di applicazione della detrazione negli anni.

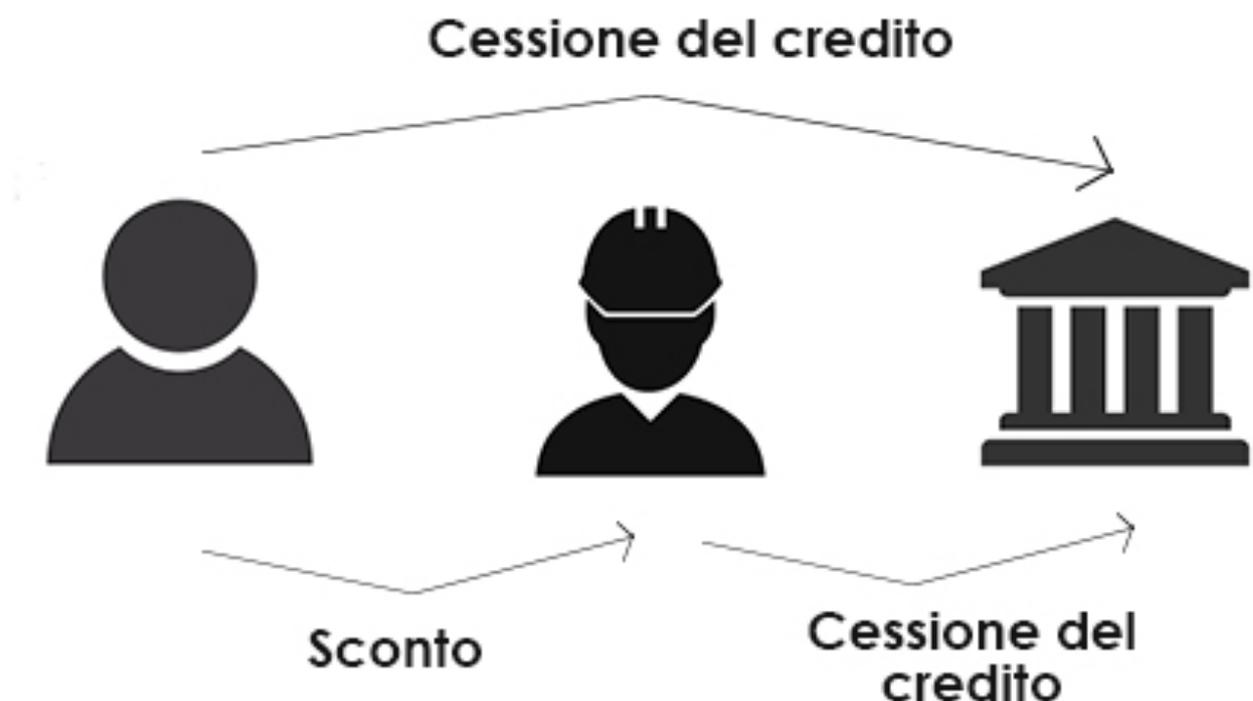
La seconda opzione selezionabile in tale caso è quella dello sconto in fattura. Ma cos'è esattamente lo sconto in fattura e come questo può essere applicato alla disciplina della detrazione per il Superbonus 110%?

Lo sconto in fattura può essere definito come un sistema tramite cui ottenere il rimborso di un credito (nel nostro caso del credito d'imposta derivante dalla detrazione spettante al contribuente), tramite, appunto, uno sconto che va ad applicarsi in maniera diretta sulla fattura emessa dall'impresa che svolge gli interventi, così da poter ottenere

<sup>93</sup> SERUGHETTI, *Bonus 110%, come cambiano i costi della cessione del credito*, L'Eco di Bergamo, Bergamo: [https://bonuscasa.ecodibergamo.it/stories/quadro-normativo/bonus-110-come-cambiano-i-costi-della-cessione-del-credito\\_1385897\\_11/](https://bonuscasa.ecodibergamo.it/stories/quadro-normativo/bonus-110-come-cambiano-i-costi-della-cessione-del-credito_1385897_11/)

il vantaggio fiscale derivante dall'agevolazione spettante nell'immediato e non già tramite la detrazione suddivisa in quote beneficiabili nei dieci o cinque anni successivi. Dunque, in termini pratici, l'impresa preposta all'esecuzione dei lavori sull'immobile agisce anticipando al contribuente il costo detraibile derivante dall'intervento, per poi recuperare essa stessa la somma; in questo caso, quindi, il cliente non dovrà versare nulla.

L'impresa, dunque, si troverà ad avere un credito che potrà cedere agli istituti di cui si è già parlato, rinunciando ad una parte dell'aliquota, oppure scegliere di portarlo interamente in detrazione dalle tasse negli anni successivi. La differenza fondamentale con la cessione del credito è, perciò, il passaggio intermedio, perché, se nel primo caso è direttamente il contribuente a cedere il proprio credito all'istituto, in questo frangente il credito passa all'impresa, che potrà poi, eventualmente essa stessa cederlo:



Come già fatto in precedenza per spiegare la cessione del credito, però, è opportuno e utile sviluppare un piccolo esempio anche riguardo alla materia dello sconto in fattura poiché, come da celebre massima del saggio Seneca: *“Longum iter est per praecepta, breve ed efficax per exempla<sup>94</sup>”*.

---

<sup>94</sup> La via dell'insegnamento è lunga tramite le regole, breve ed efficace tramite gli esempi.

Dunque, torniamo a parlare del condominio dell'esempio precedente:

- stavolta supponiamo che, tale condominio, come già in precedenza avendo effettuato lavori soggetti all'applicazione della detrazione fiscale prevista dalla normativa del Superbonus 110%, e, dunque, avendo diritto ad una detrazione pari al 110 per cento, si trovi davanti non più a due opzioni, bensì a tre:
  1. beneficiare della detrazione spalmandola negli anni successivi;
  2. optare per la cessione del credito d'imposta derivante dall'aliquota della detrazione rinunciando ad una certa percentuale di tale aliquota;
  3. optare per lo sconto in fattura da parte dell'impresa.
  
- Sui primi due punti non v'è necessità di parlare oltremodo, avendo già spiegato ampiamente i vantaggi e gli svantaggi di entrambi; il terzo punto, invece, si va ad aggiungere come validissima opzione per il condominio in questione.
  
- Se il condominio decidesse di optare per lo sconto in fattura, d'accordo con l'impresa esecutrice dei lavori, ci si verrebbe a trovare nella situazione che segue:
  - l'importo dei lavori, pari, come già introdotto in precedenza, ad un milione di euro, darebbe diritto ad una detrazione di un milione e centomila euro (110 per cento di un milione, appunto);
  - tale detrazione, come nel caso della cessione del credito, si convertirebbe in un credito d'imposta, il quale, come tale, diverrebbe cedibile;
  - a questo punto entra in gioco la fondamentale caratteristica dello sconto in fattura: l'impresa emetterebbe una fattura scontata del totale del valore dei lavori effettuati, ottenendo, come remunerazione, il credito del 110% su quell'importo, in caso contrario spettante al condominio;
  - l'impresa, eseguiti i lavori e, dunque, ottenuto il credito pari ad un milione e centomila euro, potrà, come se fosse il condominio stesso, cederlo o portarlo in detrazione per le future tasse (normalmente per i dieci anni successivi).

- Il condominio, però, avrebbe anche un'ulteriore opzione, ossia richiedere uno sconto in fattura solo su una parte del totale del costo dei lavori<sup>95</sup>. Perciò, nel nostro esempio, il condominio potrebbe anche scegliere di chiedere lo sconto sulla metà dell'importo, dunque su 500mila euro, che si tradurrebbe, per l'impresa, in un credito di 550mila euro (resta salva l'applicazione dell'aliquota del 110 per cento);
- a questo punto, il condominio rimarrebbe con una quota pari, anch'essa, a 500mila euro, che si andrebbe a tradurre o in una detrazione di 550mila euro spalmata in dieci anni, o in una cessione, ad istituti preposti, del credito derivante, sempre per un valore di 550mila euro.

Appare dunque chiaro come l'opzione dello sconto in fattura, che sia esso parziale o totale, sia assolutamente vantaggiosa, in quanto, in parole povere, permette di eseguire interventi profondamente migliorativi per l'immobile in maniera quasi, o totalmente, nel caso in cui si decidesse di optare per lo sconto in fattura per il cento per cento del costo, gratuita.

E, a parere di chi scrive, tale sistema risulta anche più vantaggioso della cessione del credito agli istituti, in quanto risulta meno complesso nell'applicazione per il condominio, dovendosi accordare esclusivamente con l'esecutore dei lavori e vantaggioso per l'esecutore stesso, che può beneficiare di quel 10 per cento aggiuntivo di detrazione, che risulta molto attrattivo se si considera che le imprese edili difficilmente, per non dire in nessun caso, sono incapienti e, dunque, possono benissimo beneficiare della detrazione totale dalle future tasse senza cedere il credito e rinunciarne ad una parte.

Per concludere l'approfondimento relativo allo sconto in fattura per il Superbonus 110%, è opportuno e necessario indicare che esso è disciplinato, come la questione

---

<sup>95</sup> Questo si deduce andando a leggere il dettato del decreto-legge del 19 maggio 2020, nello specifico alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 121, in cui, alle prime righe viene specificato che i soggetti che sostengono spese per questi interventi, possono optare *“per 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 d'imposta, d'importo pari alla detrazione spettante [...]”*. In particolare, dalle parole *“fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso”* si comprende facilmente e senza dubbio che un limite inferiore non è previsto, e, dunque, lo sconto è applicabile anche a quote inferiori al 100 per cento del costo degli interventi.

della cessione del credito, dall'articolo 121 del solito decreto-legge del 19 maggio 2020, n. 34, sempre al comma 1, ma, in questo caso, alla lettera a). Le due opzioni condividono l'ambito di applicazione, ossia le spese per cui è possibile usufruire delle stesse, elencate esaustivamente al comma 2 dello stesso articolo, nonché le restanti disposizioni presenti nello stesso, che si invita a consultare nel caso in cui si volesse approfondire l'argomento.

## **2.5 - Quale opzione conviene?**

Tutto quanto considerato e dopo le lunghe spiegazioni dedicate a tali “metodi di godimento” dell'agevolazione derivante dal Superbonus 110%, appare quantomeno legittimo chiedersi quale tra queste tre opzioni (ossia la cessione del credito, lo sconto in fattura o la semplice detrazione in dieci anni<sup>96</sup>) convenga perseguire per ottenere il massimo vantaggio possibile dalla possibilità fornita da questa situazione. La risposta, nonostante sia stata in parte anticipata nelle precedenti pagine, è, come spesso accade, “dipende”; non potrebbe, in effetti, essere altrimenti, in quanto la platea di soggetti idonei ad usufruire dell'agevolazione è vasta e, perciò, varia. Certamente, tra le tre, l'opzione che richiede maggiori sforzi al livello economico e che, per questo, è solitamente meno perseguita, è quella della semplice detrazione, in quanto, come detto, non può prescindere da:

1. la necessità di sborsare un'ingente cifra iniziale per lo svolgimento dei lavori, cosa che non è, chiaramente, possibile a tutti e, molto spesso, anche se fosse possibile, è poco gradita;
2. la totale inutilità della possibilità di detrarre la somma dalle tasse future per i soggetti incapienti che, in quanto tali, non avrebbero modo di recuperare la somma, eventualmente, sborsata.

---

<sup>96</sup> In quasi la totalità dei casi.

Tutto ciò, è pacifico, diviene ancor più complesso nel momento in cui si cala nella realtà condominiale, dove, convivendo realtà spesso eterogenee e, dunque, con diversi livelli reddituali e differenti possibilità economiche, accordarsi su una scelta rispetto all'altra assume un certo livello di difficoltà.

Per quanto riguarda, invece, la cessione del credito e lo sconto in fattura, queste due scelte sono, senza dubbio, meno o per nulla onerose inizialmente per il contribuente beneficiario dell'agevolazione, ma, come detto, comportano l'inevitabile perdita di una parte dell'aliquota spettante al 110 per cento.

Tra i due, però, si può comunque tentare di analizzare le possibili differenze in termini di convenienza per il beneficiario:

- la cessione del credito d'imposta comporta una spesa iniziale per la remunerazione dell'impresa esecutrice dei lavori, esattamente come nel caso in cui si decida di spalmare negli anni la detrazione senza cedere alcunché; successivamente, tale spesa viene compensata (e spesso più che compensata) dalla percentuale pagata dall'istituto preposto per l'acquisizione del credito. Come già detto, il vantaggio di tale sistema è quello di ottenere in tempi molto brevi il beneficio economico e finanziario derivante dall'agevolazione, senza dover attendere anni, rinunciando, però ad una parte dell'aliquota portabile in detrazione. La cessione del credito, inoltre, può essere praticata anche solo su una parte del totale del valore, cos', ad esempio, su lavori per 100mila euro, il beneficiario può scegliere di portare in detrazione il 50 per cento di questo importo e, dunque, avere diritto ad una detrazione pari a 55mila euro in dieci anni e cedere, sotto forma di credito d'imposta, la restante metà, ottenendo la somma che la banca o l'istituto preposto in generale offre (spesso e volentieri il 102 per cento, dunque, con questa ipotesi, si otterrebbero subito 51mila euro).
- lo sconto in fattura, d'altro canto, non comporta alcuno sborso di denaro da parte del soggetto o dei soggetti beneficiari; infatti, come già detto, l'azienda esecutrice dei lavori ottiene il credito d'imposta derivante dall'agevolazione, senza fatturare nulla nei confronti dei contribuenti beneficiari. Si potrebbe dire, in questo caso, che il pagamento non avviene sotto forma di denaro liquido, ma tramite crediti, come se questi fossero, a tutti gli effetti, una moneta di scambio. Tra le tre opzioni disponibili, questa è l'unica che permette, nel caso si scelga

lo sconto totale in fattura, di eseguire i lavori in modo totalmente gratuito, senza dover sostenere neppure le spese iniziali. Lo svantaggio di tale sistema, è che il beneficiario o i beneficiari dell'agevolazione perdono tutto quel 10 per cento aggiuntivo dell'aliquota detrativa del Superbonus, beneficiando solamente (si fa per dire) della ristrutturazione "gratuita".

Dunque, quale opzione scegliere?

Se il beneficiario è un soggetto con un alto reddito, e dunque alta imposizione, nonché, si suppone, buone possibilità economiche, forse la classica detrazione in dieci anni potrebbe essere la scelta migliore, potendo così usufruire dell'aliquota di detrazione del 110 per cento totale.

Nel caso in cui, invece, il beneficiario fosse un soggetto dal reddito medio/basso, o, addirittura, incapiente, la scelta più giusta sarebbe, senza dubbio alcuno, una tra la cessione del credito e lo sconto in fattura; la scelta tra le due è influenzata in massima parte dall'effettivo reddito e dalla situazione economico/patrimoniale, nonché finanziaria del soggetto; nel caso di una situazione buona, forse la cessione del credito è conveniente poiché, potendo sostenere la spesa iniziale, permetterebbe di ottenere un sovrapprezzo (solitamente, come detto sopra il 102%/103%) sul valore dei lavori, ossia, su quanto sborsato in partenza.

Al contrario, se il soggetto beneficiario si trovasse in una situazione di difficoltà economica e dunque non potesse sborsare una tale cifra iniziale, lo sconto in fattura sarebbe la giusta (e forse l'unica) scelta, perché riuscirebbe, ad ogni modo, ad effettuare interventi fortemente migliorativi sulla propria abitazione, senza sobbarcarsi alcuna spesa, neppure per un brevissimo periodo temporale.

Ma, al di là di questi semplici esempi, non esiste realmente un'opzione migliore dell'altra in termini assoluti, ma solo supposizioni riguardanti la convenienza per l'una o l'altra categoria di soggetti.

Risulta inutile, oltretutto, ad oggi, fornire consigli od opinioni relativamente a queste opzioni, in quanto, come già ampiamente spiegato nella sezione specifica riguardante la cessione del credito, il decreto-legge del 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con modificazioni dalla legge 11 aprile 2023, n. 38<sup>97</sup>, ha, in pratica, messo la parola fine

---

<sup>97</sup> Non a caso noto con il nome di "Decreto cessione crediti".

sulla possibilità di usufruire di opzioni differenti dall'ordinaria detrazione decennale (ivi compresa, oltre alla cessione del credito, l'opzione di richiedere lo sconto in fattura).

## **2.6 - Interventi trainanti ed interventi trainati.**

Entrando ora nella sostanza degli interventi praticabili usufruendo del Superbonus 110%, è necessario operare una distinzione fondamentale tra due macrocategorie di lavori, interconnesse tra di loro, ma distinte radicalmente, ossia:

- interventi trainanti;
- interventi trainati.

Già nelle pagine che precedono si era accennato alle tipologie oggettive di interventi eseguibili e ammessi alla detrazione del 110 per cento, trattando brevemente di come alcuni lavori possono essere “seguiti” da altri di minore entità che risultano, effettivamente, complementari ad essi; la distinzione poc'anzi effettuata riguarda esattamente questo.

A tale proposito, vengono definiti “trainanti” gli interventi che, già di per sé e senza il bisogno di ulteriori lavori complementari danno diritto all'accesso alla detrazione prevista dalla disciplina del Superbonus 110%.

Viceversa, si parla di interventi “trainati”, come suggerisce la denominazione, per tutti quei lavori che permettono di usufruire dell'agevolazione totale al 110 per cento solo se la loro realizzazione è attuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi appartenenti alla categoria principale, ossia quelli trainanti; in questo senso, dunque, i primi sono trainanti poiché letteralmente trainano con sé i secondi nella detrazione cosiddetta “maggiorata”.

Utile, in tal senso, per introdurre le diverse tipologie di interventi è la tabella pubblicata dall'Agenzia delle Entrate nell'ambito del provvedimento del 12 ottobre 2020<sup>98</sup>:

---

<sup>98</sup> Avente in oggetto: “Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica (Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)”.

CODICE INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERVENTO	INTERVENTO TRAINATO SUPERBONUS
<b>INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI O SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO</b>		
<b>INTERVENTI TRAINANTI SUPERBONUS</b>		
1	Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%	
2	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti	
<b>INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA</b>		
3	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente	X
4	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	X
5	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	X
6	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione $\geq$ classe A	X
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione $\geq$ classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua	X
8	Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari	X
9	Acquisto e posa in opera di schermature solari	X
10	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	X
11	Acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti	X
12	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)	X

Fonte: Agenzia delle Entrate.

INTERVENTI ANTISISMICI IN ZONA SISMICA 1, 2 E 3		
13	Intervento antisismico	
14	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore	
15	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore	
ALTRI INTERVENTI		
16	Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia	X (solo per le comunità energetiche)
17	Intervento di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia e intervento di manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni di un edificio	
18	Intervento di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti	
19	Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici	X
20	Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	X
21	Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	X
INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO		
22	Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie	
23	Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015	
24	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a una classe di rischio inferiore)	X
25	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a due classi di rischio inferiori)	X
INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI		
26	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore)	
27	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiori)	

Fonte: Agenzia delle Entrate.

Come si può notare dalla tabella, tutti gli interventi contrassegnati dalla crocetta sulla sinistra sono da considerarsi trainati, e, dunque, dipendenti dagli altri ai fini dell'ottenimento della detrazione del 110 per cento sul costo connesso alla loro realizzazione.

Le regole relative ai diversi interventi sono diverse e peculiari a seconda che si parli di interventi trainanti o trainati, pertanto, è necessario spiegarli in breve in maniera distinta

### 2.6.1: Interventi trainanti.

Gli interventi cosiddetti trainanti sono, dunque, gli interventi effettivamente principale, perciò tutti quegli interventi che definiscono il fulcro vero e proprio della *ratio* relativa alla disciplina del Superbonus 110%.

Come già detto, questi interventi possono essere realizzati usufruendo dell'agevolazione al 110 per cento anche senza alcun altro lavoro aggiuntivo connesso.

Tutti gli interventi che rientrano nella macrocategoria dell'efficientamento energetico degli immobili, a prescindere che siano eseguiti su edifici condominiali o edifici unifamiliari o parti funzionalmente indipendenti di edifici plurifamiliari, devono rispettare quanto stabilito dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, in concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, con il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e con il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020 ed assicurare, anche nel caso in cui venissero eseguiti in concerto con altri interventi sempre volti all'efficientamento energetico, che vi sia un miglioramento di classe energetica pari o superiore a due classi, salvo il caso in cui non sia possibile, nel cui caso basterà il raggiungimento di una singola classe energetica superiore. Il raggiungimento della migliore classe deve essere dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prodotto dalla dichiarazione asseverata di un tecnico abilitato.

Facendo riferimento all'informativa dell'Agenzia delle Entrate datata giugno 2022 relativa, tra le altre cose, agli interventi agevolabili<sup>99</sup>, nella sezione "Interventi principali o trainati" sono specificati i lavori rientranti, appunto, in questa categoria. Essi sono, in sintesi:

- interventi di isolamento termico relativamente alle superfici opache siano esse orizzontali, inclinate o verticali, atte a delimitare il volume riscaldato verso l'esterno o zone, comunque, non soggette a climatizzazione dell'edificio in oggetto, purché con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente

---

<sup>99</sup> Per maggiori informazioni si invita a consultare l'informativa al seguente link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/interventi-agevolabili>

dell'edificio. I materiali che vengono utilizzati per l'isolamento dell'immobile devono rispettare dei criteri specifici ambientali minimi come da decreto del Ministero dell'ambiente<sup>100</sup>. Gli interventi di cui sopra, hanno limiti superiori di spesa, per la fruizione dell'agevolazione al 110 per cento pari a:

- euro 50mila nel caso in cui l'edificio su cui si interviene sia unifamiliare oppure nel caso delle unità funzionalmente indipendenti facenti parte di edifici plurifamiliari;
  - euro 40mila per ogni unità immobiliare componente l'immobile, nel caso di immobili con un numero di unità compreso tra le due e le otto;
  - euro 30mila per ogni unità immobiliare componente l'immobile, nel caso di immobili in cui le unità immobiliari in questione siano superiori ad otto;
- interventi, eseguiti su parti comuni di edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale già presenti con impianti di tipo centralizzato atti al riscaldamento ed al raffrescamento; questi, per dare diritto all'accesso all'agevolazione, devono essere dotati di particolari requisiti elencati nell'informativa poc'anzi citata e il cui collegamento è presente, nella pagina precedente, alla nota numero 99.

Anche in questo caso, vi sono dei limiti massimi di spesa (ivi comprese le spese di smaltimento dei precedenti vecchi impianti) da rispettare per usufruire della detrazione al 110 per cento, ossia:

- euro 20mila per unità immobiliare, nel caso di interventi effettuati su edifici formati da non più di otto unità;
  - euro 15mila per unità immobiliare, nel caso di interventi effettuati su edifici formati da più di otto unità;
- interventi di sostituzione di impianti della medesima tipologia di cui al punto precedente, ma per edifici unifamiliari e le unità funzionalmente indipendenti

---

<sup>100</sup> Decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, avente in oggetto "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici".

facenti parte di immobili plurifamiliari. In questo caso vi è un singolo limite massimo di spesa, pari ad euro 30mila per unità immobiliare;

- interventi atti all'aumento della sicurezza degli immobili rispetto al rischio sismico, ossia interventi antisismici; tale detrazione è prevista dal decreto-legge del 2013, n. 63, ai commi da 1-*bis* ad 1-*septies* dell'articolo 16. Essendo essa inclusa ora nella disciplina del Superbonus 110% l'aliquota della suddetta detrazione si eleva, appunto al 110 per cento.

Ciò vale per tutti gli immobili ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, mentre non si applica a tutti gli edifici ubicati in zona sismica 4<sup>101</sup>. Nella tabella seguente si riportano i limiti di spesa per questa tipologia di interventi:

<b>IMPORTO MASSIMO</b> delle spese	<b>96.000</b> euro per unità immobiliare per ciascun anno
	<b>96.000</b> euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici
<b>RIPARTIZIONE della detrazione</b>	<b>5</b> quote annuali
<b>IMMOBILI INTERESSATI</b>	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive l'immobile deve trovarsi in una delle <b>zone sismiche 1, 2 e 3</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate<sup>102</sup>

Il limite di spesa sopra indicato è comprensivo di eventuali interventi aggiuntivi specifici, quale, ad esempio, la realizzazione di specifici sistemi di monitoraggio della struttura dell'immobile al fine di assicurare un continuo controllo antisismico del fabbricato.

Come già accennato in precedenza, i limiti di spesa sopra descritti sono innalzati per una quota pari al 50 per cento aggiuntivo per gli interventi relativi a sisma bonus o ad ecobonus effettuati su edifici danneggiati da eventi sismici occorsi nei territori dei

<sup>101</sup> Il dettaglio sulla suddivisione del territorio in zone sismiche è disponibile consultando l'ordinanza numero 3274 del 20 marzo 2003 del Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>102</sup> Per visionare tutte le tabelle relative ai limiti di spesa e alle percentuali di detrazione sugli interventi compresi nella disciplina del Superbonus 110% si rimanda al seguente link:  
<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/tabelle-riepilogative>

comuni di cui agli allegati del decreto-legge numero 189 del 2016<sup>103</sup>, del decreto-legge numero 39 del 2009<sup>104</sup> e, in generale, in tutti i territori dei Comuni in cui si fossero verificati episodi sismici successivamente al 2008 ed in cui sia stato proclamato lo stato di emergenza.

## 2.6.2: Interventi trainati.

L'altra tipologia di interventi che è possibile eseguire usufruendo della detrazione al 110 per cento, è quella relativa ai cosiddetti "interventi trainati", ossia interventi aggiuntivi, eseguiti congiuntamente a quelli principali, ossia trainanti. E, in effetti, è proprio questa la *conditio sine qua non* affinché tali lavori possano rientrare nella disciplina del Superbonus 110%, poiché, di per sé, non sarebbero idonei al beneficio di una tale aliquota detrattiva.

Al fine di stabilire se un intervento sia effettivamente trainato, dunque, svolto congiuntamente ad un altro principale, bisogna che le spese sostenute per il primo, siano state effettuate all'interno dell'intervallo di tempo in cui si sono svolti i lavori per l'intervento principale o trainante<sup>105</sup>.

Vi sono diverse categorie di interventi eseguibili che sono compresa nella dicitura di "interventi trainati", ossia:

- interventi di efficientamento energetico;
- interventi atti all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici solari, nonché di sistemi di accumulo;
- interventi per l'installazione di infrastrutture volte a permettere la ricarica di veicoli elettrici o ibridi.

Di seguito si descriveranno singolarmente le diverse tipologie di interventi sopra elencati, per permettere una più chiara comprensione della materia oggetto di studio:

---

<sup>103</sup> Convertito, con modificazioni, dalla legge numero 229 del 2016.

<sup>104</sup> Convertito, con modificazioni, dalla legge numero 77 del 2009.

<sup>105</sup> Come chiarito dall'informativa dell'Agenzia delle Entrate al seguente link:  
<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/interventi-aggiuntivi-o-trainati>

- gli interventi di efficientamento energetico per cui è valida la disciplina relativa al Superbonus 110% sono tutti quelli previsti dal decreto-legge numero 63 del 2013, all'articolo 14 ed ognuno di essi deve rispettare le soglie massime, in termini di importo, previste specificamente per ogni intervento; la detrazione al 110 per cento spetta solo nel caso in cui tali lavori siano eseguiti congiuntamente ad opere di isolamento termico delle superfici opache o, alternativamente, al rimpiazzo degli impianti di climatizzazione. Ciò può non applicarsi solo nel caso in cui l'immobile oggetto degli interventi fosse tutelato dal Codice dei beni culturali e del paesaggio oppure sottoposto a particolari regolamenti di tipo urbanistico od ambientale. Anche per questi interventi si presenta la necessità, più volte denotata nella precedente sezione, che essi siano atti a comportare il miglioramento di almeno due classi energetiche od una in caso di impossibilità nel conseguimento di due, purché il miglioramento sia regolarmente certificato;
- gli interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche sono quelli disciplinati dal DPR numero 917 del 1986, alla lettera e del comma 1 dell'articolo 16-*bis* e sono idonei alla detrazione del 110 per cento, essendo, appunto, trainati, se effettuati in maniera congiunta con interventi di isolamento termico delle superfici opache o con interventi di rimpiazzo degli impianti climatici. Nello specifico, per "eliminazione delle barriere architettoniche" si intendono tutte quelle opere come ascensori, montascale e, in generale, tutti gli strumenti tecnologici in grado di semplificare e favorire la mobilità dei soggetti disabili all'interno e all'immediato esterno dell'immobile in questione;
- gli interventi atti all'installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo si dividono, come suggerisce la denominazione, in due tipologie:
  - lavori di installazione e messa in opera di impianti fotovoltaici connessi alla linea elettrica dell'immobile<sup>106</sup> o installazione degli stessi su fabbricati di pertinenza dell'edificio stesso;
  - sistemi cosiddetti "di accumulo", facenti parte del sistema connesso con gli impianti fotovoltaici, atti alla conservazione dell'energia sovrapprodotta grazie

---

<sup>106</sup> Come disciplinato dal comma 1 dell'articolo 1 del DPR numero 412 del 1993, alle lettere a, b, c, d.

all'impianto. L'installazione di questi sistemi dev'essere contestuale o immediatamente successiva a quella degli impianti fotovoltaici di cui al punto precedente;

Su questa tipologia di interventi, l'applicazione dell'aliquota di detrazione al 110 per cento prevista dalla disciplina del Superbonus 110% è subordinata a condizioni peculiari, in particolare, esse sono due:

- la condizione cardine, come sempre valida per tutti gli interventi cosiddetti trainati, è che l'opera in questione venga eseguita congiuntamente ad un intervento principale di isolamento termico delle superfici opache orizzontali, verticali o diagonali o ad un intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione;
- la seconda condizione, particolare per questo specifico caso, è che vi sia la cessione nei confronti del gestore dei servizi energetici (indicato con la sigla GSE), nei modi stabiliti dal decreto legislativo numero 387 del 2003, al comma 3 dell'articolo 13, di tutta l'energia che non dovesse essere consumata<sup>107</sup>.

La detrazione relativa all'installazione degli impianti fotovoltaici si ripartisce in quattro anni, fino ad un importo massimo complessivo pari ad euro 48mila per ciascuna unità immobiliare di cui è composto l'immobile; un ulteriore limite è quello relativo alla spesa per kW di potenza nominale dell'impianto, che non può superare l'ammontare di euro 2.400.

Per quanto riguarda i sistemi di accumulo, allo stesso modo, l'importo complessivo massimo detraibile per ciascuna unità immobiliare è pari a 48mila euro da ripartire in quattro anni, mentre, in questo caso, ha rilevanza la spesa per ogni kWh di capacità di accumulo, che non può superare la quota di mille euro.

Tali detrazioni appena descritte non possono in nessun caso essere cumulate con ulteriori incentivi o agevolazioni di tipo pubblico<sup>108</sup>.

---

<sup>107</sup> Criteri specifici e limiti sono previsti tramite l'emanazione di apposito decreto da parte del Ministero dello sviluppo economico, ai sensi dell'articolo 42-bis, comma 9.

<sup>108</sup> Per ulteriori dettagli si invita a consultare l'informativa riguardante gli interventi trainati dell'Agenzia delle Entrate, nella sezione "*Installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo*", seguendo il link di seguito riportato: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/interventi-aggiuntivi-o-trainati>

Altro importante fattore limitante da tenere in considerazione è che l'importo limite per l'attuazione degli interventi appena descritti scende fino ad un massimo di euro 1.600 per kW di potenza dell'impianto installato se dovesse essere effettuato contestualmente a lavori di ristrutturazione strutturale dell'edificio, di nuova costruzione o nel caso di ristrutturazione di tipo urbanistico<sup>109</sup>, come da comma 1, lettere d), e), f) del DPR numero 380 del 2001, articolo 3.

- Infine, tra gli interventi trainati, rientrano gli interventi volti all'installazione di infrastrutture preposte alla ricarica dei veicoli ibridi ed elettrici; di nuovo, questa tipologia di interventi deve essere "accompagnata" congiuntamente da lavori di isolamento termico sulle superfici opache ossia dal cambio dei sistemi di climatizzazione invernale per poter rientrare nel cappello della disciplina detrativa propria del Superbonus 110%.

Anche per questa categoria di opere la detrazione si ripartisce in quattro quote annuali di pari ammontare, mentre i limiti di spesa sono differenti a seconda delle specifiche caratteristiche dell'edificio su cui si va ad intervenire e, nello specifico, i limiti si attestano su tre differenti livelli, di seguito elencati specificamente:

- nel caso in cui l'installazione avesse luogo in un edificio unifamiliare ovvero in una unità immobiliare indipendente e dotata di autonomo ingresso, ancorché sita internamente ad un fabbricato plurifamiliare, il limite massimo di spesa ammonta ad euro duemila;
- nel caso in cui l'installazione avesse luogo in un edificio plurifamiliare o in un condominio per un massimo di otto colonnine di ricarica per i veicoli ibridi ed elettrici, il limite di spesa si attesta su un massimo di 1.500 euro;
- infine, nel caso in cui l'installazione avesse luogo in un edificio plurifamiliare o in un condominio per un numero di colonnine per la ricarica dei veicoli ibridi ed elettrici maggiore di otto, il limite di spesa si attesta su un massimo di euro 1.200.

---

<sup>109</sup> Ossia lavori atti a sostituire un determinato tessuto urbanistico-edilizio esistente con un altro di differente tipologia, mediante una serie di interventi edilizi multipli e programmati.

In tutti i casi sopra elencati, chiaramente, la quota di spesa si intende per ciascuna unità immobiliare, mentre è tassativo che l'agevolazione al 110 per cento sia usufruibile per non più di una colonnina per ogni, appunto, unità immobiliare.

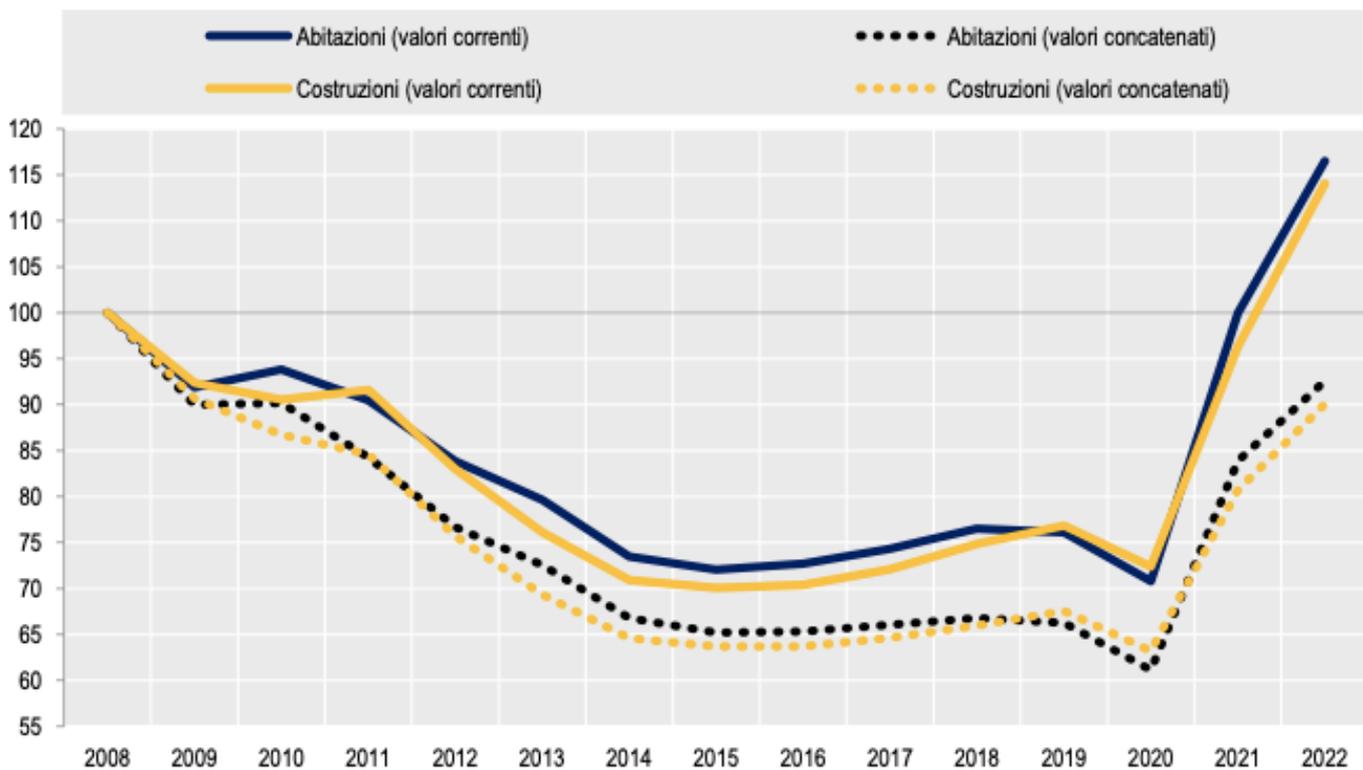
## **2.7 - Gli effetti del superbonus sul sistema produttivo.**

Il 24 maggio 2023, presso la V Commissione (Bilancio, tesoro e programmazione) della Camera dei deputati, nell'ambito dell'audizione dell'Istituto Nazionale di Statistica, lo stesso, nella persona del dott. Giovanni Savio, direttore della Direzione Centrale per la Contabilità Nazionale, ha presentato un documento intitolato "*Indagine conoscitiva sugli effetti macroeconomici e di finanza pubblica derivanti dagli incentivi fiscali in materia edilizia*".

Già di per sé, il fatto che l'intera audizione fosse dedicata alla presentazione degli effetti sull'economia italiana delle varie agevolazioni edilizie di cui abbiamo fino ad ora trattato lungamente, fa comprendere l'importanza capitale di questi provvedimenti nell'ambito dell'intero sistema economico; e, senza alcun dubbio, il Superbonus 110% è, tra questi, quello che di gran lunga ha maggiormente influito sulla crescita dei diversi indicatori di cui a breve si tratterà. Beninteso, tale specifica non deve trarre in inganno, poiché, nonostante i dati, misure di incentivazione così pesanti rischiano di squilibrare un sistema economico già delicato e messo a dura prova e portano, dunque, con sé, una serie di lati negativi che, pur non andando certo ad annullare quelli positivi, devono essere tenuti in debita considerazione.

Tutto ciò specificato, possiamo iniziare la nostra breve analisi osservando la seguente tabella, presente nel documento succitato e che risulta essere decisamente rilevante se confrontata con quanto detto in precedenza in questa trattazione, ossia con l'indiscutibile necessità dell'Italia di accelerare e soprattutto aumentare gli investimenti in ambito edilizio.

E dunque, il grafico seguente mostra la dinamica degli investimenti per le abitazioni (linea blu) e per le costruzioni in generale (linea gialla):



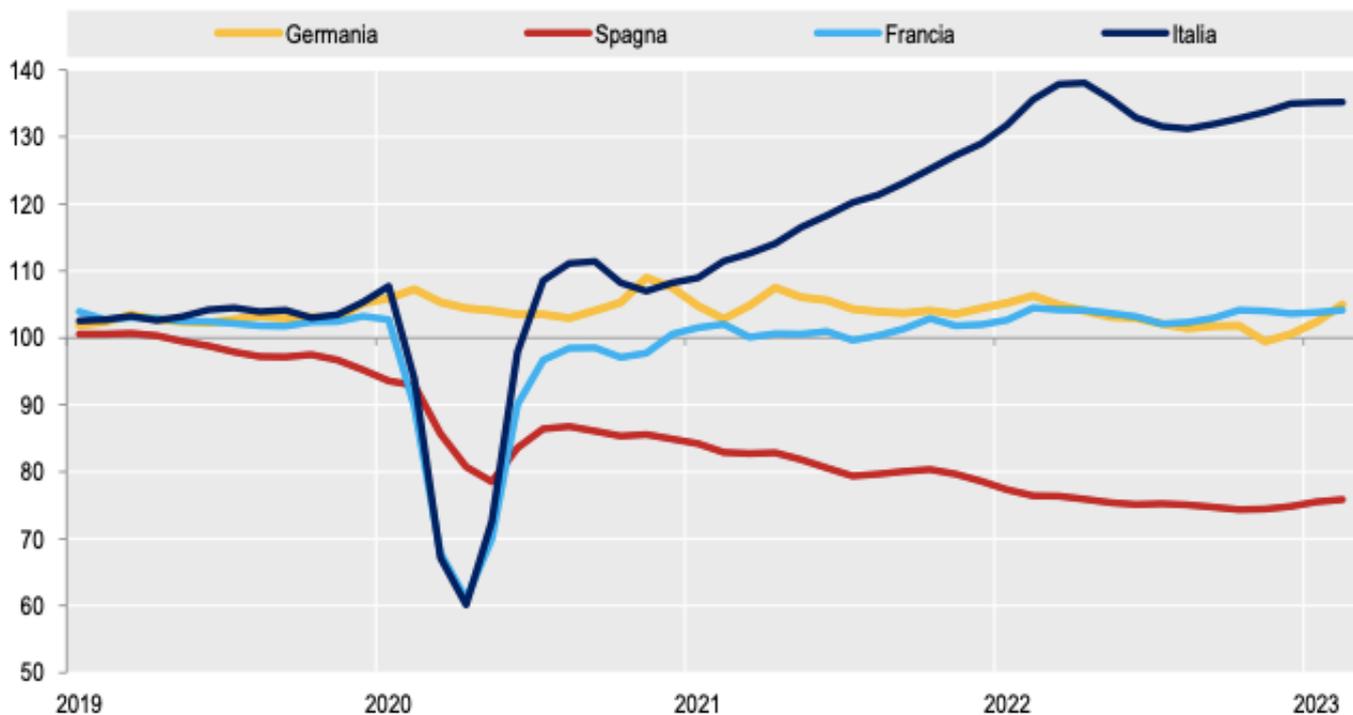
Fonte: Istituto Nazionale di Statistica<sup>110</sup>.

Come si può facilmente constatare dall'osservazione delle linee, la dinamica degli investimenti edilizi in Italia ha visto una tendenza poco felice, nonostante la forte necessità dell'esatto opposto, con una riduzione quasi costante ed inesorabile tra il 2008 e il 2015, che ha poi iniziato timidamente e lentamente a riprendersi, per poi ricalcare nel 2020, toccando nuovamente i minimi del 2015; la vera svolta si è sperimentata proprio dal 2020, con l'introduzione della detrazione al 110 per cento, che ha portato ad una crescita mai vista prima degli investimenti, che, nel giro di appena un anno hanno raggiunto e superato ampiamente i valori massimi del 2008. Questi investimenti, per forza di cose, si sono accompagnati ad una crescita senza precedenti del settore edilizio; se si considera l'intervallo temporale che va tra il 2021 ed il 2022, il valore aggiunto reale è cresciuto al ritmo del +20,7 per cento nel 2021 e del +10,2 per cento nel 2022, il tutto considerando una non elevatissima contrazione nel 2020, pari al -5,8 per cento. Dati sensazionali se confrontati con la media dei restanti settori economici, che hanno sperimentato una crescita del +6,8 per cento nel

<sup>110</sup> Per il documento completo si rimanda al seguente link: <https://www.istat.it/it/files//2023/05/Istat-Audizione-Incentivi-edilizi-24-maggio-2023.pdf>

2021 e del +3,9 per cento nel 2022, con una contrazione, nel 2020, pari al -8,4 per cento (maggiore di quella del settore edilizio).

La crescita in questione ha portato il settore delle costruzioni in Italia a crescere molto più che nei principali altri paesi europei; il grafico seguente, che rappresenta l'indice della produzione nelle costruzioni nei quattro principali paesi europei tra il gennaio 2019 e il marzo 2023, dimostra quanto sostenuto:



Fonte: Istituto Nazionale di Statistica.

La linea blu scura rappresenta, come sopra indicato, la dinamica della produzione edilizia italiana, che, come si nota, dal 2021 ha intrapreso un percorso di rapida crescita, fino al picco del 2022, mentre, gli altri paesi, sono rimasti sostanzialmente stabili o, addirittura come la Spagna, in decrescita. Questo a dimostrazione ulteriore del fatto che la straordinaria crescita registrata non è sintomo di un rimbalzo successivo alla decrescita registrata nel 2020 a causa della pandemia (che, come tale, avrebbe dovuto essere simile in tutti i paesi considerati nel grafico, che hanno subito simili conseguenze a causa del Covid), ma, come già detto, è stata “provocata” dalle agevolazioni introdotte solamente in Italia.

Oltre a quanto mostrato sopra, l'Istituto Nazionale di Statistica denota anche come, in Italia, la fiducia stessa nei confronti del settore edilizio e, in generale, dell'ambito delle

costruzioni e delle ristrutturazioni sia aumentata in maniera decisa. Il grafico che segue mostra in modo eloquente questo aspetto:



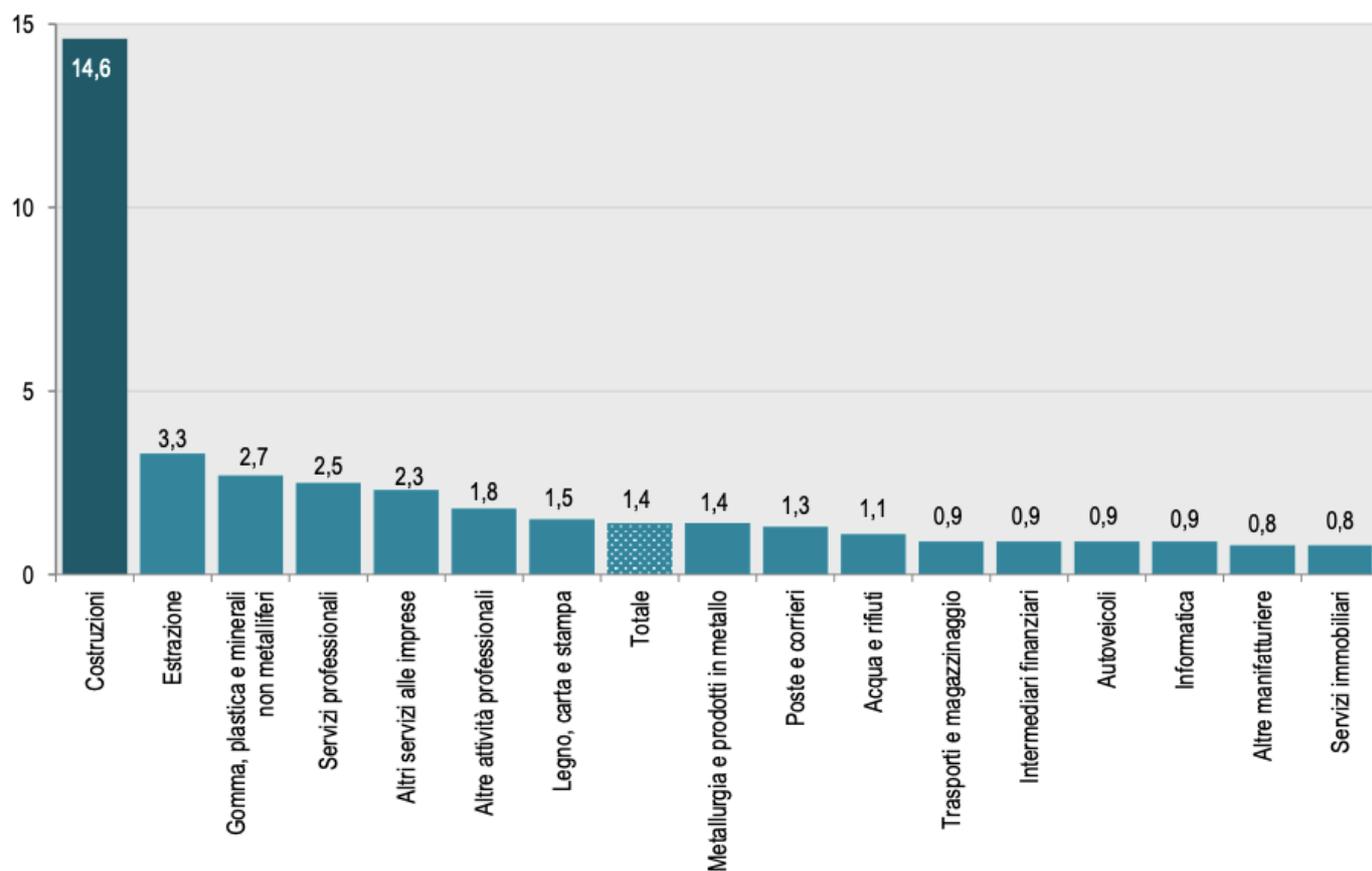
Fonte: Istituto Nazionale di Statistica.

Bisogna tener conto in modo sicuramente primario, per poter comprendere le ragioni di questo boom di fiducia nel settore, che il grafico tiene conto sia della fiducia dei consumatori sia di quella delle imprese. Ed è abbastanza intuitivo capire che ciò che spinge così al rialzo la variabile oggetto di analisi è, senza dubbio, la fiducia delle imprese<sup>111</sup>.

Questo, però, non deve far intendere che questa misura abbia portato acqua esclusivamente al mulino delle suddette imprese; bensì, la fiducia stessa delle imprese di costruzioni e dunque la propensione sempre maggiore ad investire sia nei materiali, sia nei mezzi, sia nel personale, ha apportato importanti benefici in termini di crescita del valore aggiunto su tutta una serie di ambiti collegati e correlati all'edilizia, come dimostrato dalla seguente figura:

---

<sup>111</sup> Per maggiori dettagli si rimanda all'Indagine dell'Istituto Nazionale di Statistica presentata alla V Commissione della Camera dei deputati il 24 maggio 2023, visionabile al seguente link: <https://www.istat.it/it/files//2023/05/Istat-Audizione-Incentivi-edilizi-24-maggio-2023.pdf>



Fonte: Istituto Nazionale di Statistica.

È chiaro, dunque, che la misura ha portato ad importanti benefici per l'intero sistema economico e produttivo, essendo, il settore delle costruzioni, uno dei settori maggiormente interconnessi con gli altri.

Questo fattore può essere verificato agevolmente tramite l'osservazione del seguente grafico, che rappresenta le interrelazioni nel sistema produttivo del nostro paese, tra i diversi settori in cui si divide.



aggiunto dell'intero sistema ed il 45,5 per cento dell'intero valore della produzione dell'anno 2020<sup>112</sup>.

Tornando prettamente al settore delle costruzioni, la tavola che segue mostra gli effetti sul valore aggiunto, sull'occupazione e sui redditi in una sorta di figura riepilogativa utile a poter avere un quadro ancor più completo sulla dinamica di tali variabili in reazione alla messa in campo del Superbonus 110% e del Bonus Facciate:

		2020	2021	2022	
INVESTIMENTI ADDIZIONALI	Mld euro	0,8	18,6	32,0	
Valore aggiunto	Mld di euro	0,6	15,6	25,9	
	% sul totale	<0.1	0,9	1,4	
EFFECTI	Occupazione	Migliaia di ULA - Unità di Lavoro a tempo pieno	11,1	261,2	412,9
		% sul totale	<0.1	1,1	1,7
	Redditi	Mld di euro	0,3	7,0	11,6
% sul totale		<0.1	1,0	1,5	

Fonte: Istituto Nazionale di Statistica.

Ricapitolando, molto brevemente, ciò che emerge da tali dati è che le agevolazioni introdotte hanno, sì, fatto crescere il settore delle costruzioni e con esso portato importanti benefici anche a molti altri ambiti, ma, per vari punti specifici, si ha come l'impressione che ci si sarebbe potuto aspettare un effetto maggiore e più incisivo. E, nella realtà dei fatti, a parere di chi scrive, è effettivamente così, soprattutto se si va a riflettere sui costi connessi a tali misure.

<sup>112</sup> Per maggiori dettagli si rimanda all'Indagine dell'Istituto Nazionale di Statistica presentata alla V Commissione della Camera dei deputati il 24 maggio 2023, visionabile al seguente link: <https://www.istat.it/it/files//2023/05/Istat-Audizione-Incentivi-edilizi-24-maggio-2023.pdf>

## 2.8 - La spesa per le agevolazioni.

Possiamo chiudere questo capitolo parlando in maniera piuttosto concisa del costo sostenuto per tali agevolazioni, così da poter giungere alla chiusura del cerchio e poter dire di aver preso in considerazione tutti i fattori chiave per poter avere un'idea chiara in mente di ciò che tali misure comportano ed hanno comportato.

Per poter capire in maniera organica come si arriva alla spesa effettivamente sostenuta, bisogna soffermarsi, in particolare sul peculiare sistema secondo cui, nell'Unione Europea, vengono registrati contabilmente i crediti di tipo fiscale (e, dunque, le stesse detrazioni, come in questo caso).

In questo ambito, il testo fondamentale a cui far riferimento è quello del SEC 2010, il quale disciplina, dal punto di vista più ampio dell'Unione, il trattamento contabile per lo stato relativamente alle agevolazioni fiscali nei confronti dei cittadini. In particolare, tale testo distingue, in primo luogo, due fattispecie diverse, ossia:

- agevolazioni che rientrano nel calcolo dell'importo fiscalmente imponibile;
- agevolazioni che sono, al contrario portate a riduzione dell'imponibile, senza essere calcolate in precedenza (in questo caso, le agevolazioni sono, tendenzialmente, sotto forma di crediti d'imposta).

Per quanto riguarda la prima categoria, molto semplicemente, queste agevolazioni vengono, nella contabilità del Paese, a determinare una diminuzione delle entrate da tributi.

Diversa, e certamente più complessa, è invece la contabilizzazione delle agevolazioni rientranti nella seconda categoria presa in considerazione.

In questo caso, si opera una ulteriore distinzione tra le diverse misure, che si va di seguito ad illustrare nel dettaglio; le due sotto tipologie sono:

- crediti cosiddetti non pagabili;
- crediti cosiddetti pagabili.

La prima tipologia, ossia quella dei crediti non pagabili, è tale nella misura in cui è riconosciuta esclusivamente nel limite massimo del debito che il contribuente ha nei

confronti dell'amministrazione finanziaria, nell'anno di riferimento; si specifica che, in questo caso, il contribuente deve essere capiente.

Per la contabilità dello Stato, questa tipologia di crediti viene registrata quando il contribuente fruisce dell'agevolazione e rappresenta una riduzione del gettito.

La seconda categoria, ossia quella dei crediti pagabili, invece, è più complessa della prima ed è caratterizzata dal fatto che tutte le eccedenze facenti parte, appunto, del credito in confronto al vero e proprio debito d'imposta dovuto dal contribuente, sono in ogni caso spettanti al suddetto contribuente, in diversi modi a seconda della specifica misura. In questo caso, chiaramente, gli stessi incapienti possono beneficiare della misura che non è in nessun modo ancorata alla necessità stessa di avere un debito d'imposta.

Ma, la tipologia appena descritta, non sottende che il fisco debba immediatamente provvedere al rimborso di tale diritto nei confronti del contribuente che ne usufruisce, ma che, più in generale, che in una o più modalità, dunque non necessariamente con denaro liquido, in un momento che sia definito o meno, l'amministrazione finanziaria dello Stato dovrà usufruire di finanze pubbliche per provvedere a tale agevolazione. Ciò e non solo, porta tale tipologia di crediti ad essere registrata nella contabilità dello Stato in maniera differente rispetto ai crediti non pagabili; nello specifico, se la prima categoria viene registrata come una riduzione del gettito fiscale, in questo caso essa risulta come vera e propria spesa pubblica essendo sconnessa alla reale obbligazione fiscale del contribuente. Il momento della registrazione, in questo frangente, sarà quello della maturazione del beneficio in oggetto.

Non c'è dubbio, dunque, che la tipologia dei crediti pagabili è molto più pesante da sopportare per il bilancio delle amministrazioni pubbliche rispetto a quella dei crediti non pagabili, non solo perché di importo quasi sempre maggiore, ma anche perché, i crediti pagabili, vengono registrati nella propria interezza, come detto, nel momento della maturazione e non "spalmati" nel tempo come quelli non pagabili.

Ma perché questa spiegazione preliminare?

È presto detto; l'Italia, fin dalla loro introduzione, aveva classificato le diverse agevolazioni edilizie come crediti di tipo non pagabili, dunque caratterizzati dalla modalità di registrazione "spalmata" nel tempo, come poc'anzi spiegato. Il cortocircuito si è però verificato con l'introduzione della possibilità di cedere il credito o di usufruire dello sconto in fattura, che ha portato a seri dubbi circa la classificazione corretta in tale situazione.

Il dubbio si è risolto (e, ahinoi, non favorevolmente), nel febbraio del 2023, con la pubblicazione dell'aggiornamento delle linee guida dell'Unione Europea ad integrazione del *Manual of Government Deficit and Debt*<sup>113</sup>, conosciuto con l'acronimo MGDD.

In tale documento, è stato chiarito che un credito si definisce pagabile quando vi sia una ragionevole certezza che lo stesso sarà utilizzato interamente. La cessione a soggetti terzi rappresenta una inequivocabile ragione per considerare che tali crediti non andranno persi, bensì saranno interamente utilizzati; ciò, dunque, ha portato le amministrazioni a dover rivedere, in aumento, le previsioni fatte sui costi delle agevolazioni edilizie e, oltre a queste, anche quanto già calcolato per i lavori precedentemente effettuati. Perciò, dopo un processo di riclassificazione da “non pagabili” a “pagabili”, si è giunto alla seguente spesa calcolata.

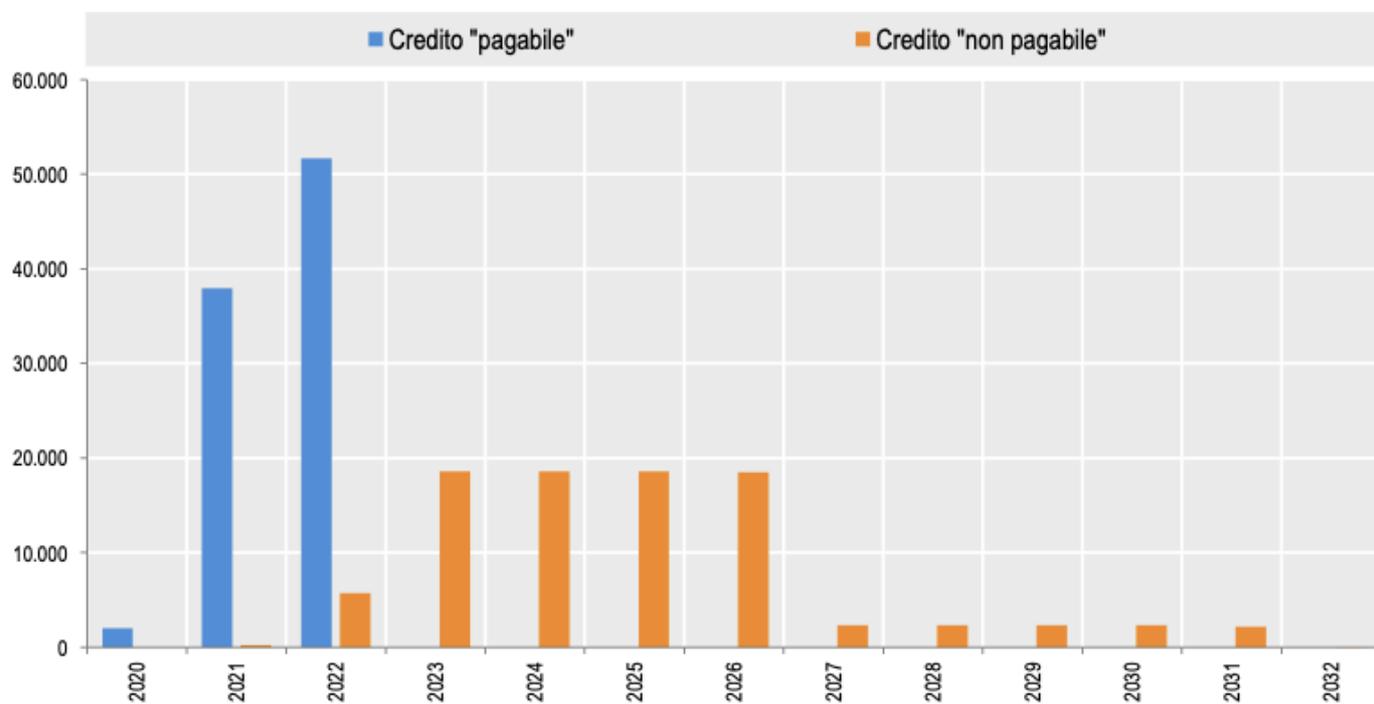
Per l'anno 2020, la spesa, ovviamente modesta, essendo solo agli inizi, è stata pari allo 0,1 per cento del PIL, per poi crescere a ben il 2 per cento nel 2021 e al 2,6 per cento nel 2022. A causa delle modifiche effettuate alla classificazione dei crediti, la pressione fiscale per l'anno 2022 è stata rivista in rialzo dal 43,2 per cento al 43,5 per cento (perché, ricordiamo, un credito non pagabile concorre alla riduzione della pressione fiscale, mentre un credito pagabile, no).

Costi certamente elevati, se si pensa che, per il solo 2022, sono stati spesi, facendo un veloce calcolo, ben più di 49 miliardi di euro solo per le suddette misure, considerando la classificazione in crediti pagabili.

In chiusura, appare utile mostrare un interessante grafico che rappresenta la distribuzione della spesa per le agevolazioni edilizie nel caso in cui fossero state mantenute con la precedente classificazione, ossia “non pagabili” (in arancio) in confronto alla distribuzione che effettivamente si ha con la classificazione ritenuta corretta dall'Unione Europea, ossia “pagabili” (in azzurro) e che permette di comprenderne in modo più immediato la differenza:

---

<sup>113</sup> Eurostat, *Manual of Government Deficit and Debt – Implementation of ESA 2010*, in *Manuals and Guidelines*, Kirchberg (Lussemburgo), 2023.



Fonte: Istituto Nazionale di Statistica<sup>114</sup>.

<sup>114</sup> Per maggiori dettagli si rimanda all'Indagine dell'Istituto Nazionale di Statistica presentata alla V Commissione della Camera dei deputati il 24 maggio 2023, visionabile al seguente link: <https://www.istat.it/it/files//2023/05/Istat-Audizione-Incentivi-edilizi-24-maggio-2023.pdf>

## **CAPITOLO 3**

### **LE CONTROVERSIE CONNESSE AL SUPERBONUS 110%**

#### **3.1 - Le frodi nei bonus edilizi e un possibile rimedio.**

Questo ultimo capitolo mira a far comprendere, in maniera certamente non prolissa, le insidie che si celano dietro ad una misura come quella di cui abbiamo ampiamente trattato nelle pagine precedenti.

E, come certamente si può intuire dal titolo del capitolo, i reati, ossia le frodi perpetrate usufruendo in maniera illecita di tali agevolazioni, sono tra le insidie da tenere più sotto controllo, sia dal punto di vista pratico, poiché sottraggono risorse al sistema, sia dal punto di vista morale, poiché portano ad una riduzione della fiducia nei confronti di tali misure, al livello nazionale e del sistema paese stesso, al livello europeo, con uno stigma negativo che si propaga tra le istituzioni e tra i popoli europei che, di certo, non giova all'Italia.

Nello specifico, oltre al focus relativo alle frodi perpetrate direttamente sul Superbonus 110%, di grande entità sono state anche quelle relative agli altri bonus edilizi, che, certamente, sono stati spinti negli ultimi anni dallo stesso Superbonus e, per forza di cose, con l'aumento degli interventi, si è sperimentato un forte aumento dei reati annessi connessi.

##### **3.1.1: La distribuzione delle frodi.**

Importante, per poter comprendere effettivamente l'entità delle frodi connesse alle misure suddette e soprattutto il contesto delle stesse, è la lettura del testo dell'Audizione tenuta presso la VI Commissione Finanze della Camera dei Deputati,

del direttore dell’Agenzia delle Entrate, avvocato Ernesto Maria Ruffini, relativa al decreto-legge 16 febbraio 2023, numero 11<sup>115</sup>.

Nello specifico, alla sezione quinta del testo, avente in oggetto “*Le frodi e le attività di contrasto e prevenzione*”, viene presentato un dato sicuramente interessante e che può mettere certamente in chiaro molti aspetti.

Il dato in questione è la distribuzione delle frodi avvenute, o meglio, individuate, tra i diversi bonus edilizi o agevolazioni simili in generale, nello specifico in relazione al valore percentuale dei crediti totali fraudolenti scoperti.

Si specifica, innanzitutto, che l’ammontare in denaro dei crediti irregolari indagati è pari ad euro 9 miliardi, divisi in tre categorie differenti mostrate nella seguente raffigurazione:

<b>Crediti irregolari individuati</b>		<b>Importi (in miliardi di euro)</b>
<b>Distinzione dei crediti oggetto di indagini svolte o in corso</b>	<i>1. Oggetto di sequestri preventivi riferiti prevalentemente a crediti generati ante d.l. 157/2021</i>	3,7
	<i>2. Sospesi e scartati dall’Agenzia sulla piattaforma “cessione crediti” – procedura art. 122 bis D.L. 34/2020</i>	2,1
	<i>3. Indagini in corso (stima): crediti individuati come fittizi e oggetto di valutazione da parte dell’amministrazione</i>	3,2
<b>TOTALE</b>		<b>9,0</b>

Fonte: Agenzia delle Entate.

<sup>115</sup> *Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all’articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.*

Alla luce di ciò, con un ammontare così elevato, risulta dunque fondamentale, per andare a correggere lo stato delle cose e a prevenire eventuali ulteriori pesanti aggravamenti di tale bilancio, capire dove sia davvero necessario concentrare gli sforzi risolutivi; è perciò importante visionare attentamente anche la tabella che segue, redatta sempre dall’Agenzia delle Entrate, che suddivide tale cifra, ossia i 9 miliardi di crediti illeciti scoperti, per i diversi incentivi fiscali edilizi da cui essi sono scaturiti; il dato, di certo, sorprenderà.

<b>Tipologia <i>bonus</i></b>	<b>% statistica crediti irregolari</b>
<i>Bonus</i> facciate	58%
<i>Ecobonus</i> ordinario	23%
<i>Sismabonus</i> ordinario	8%
<i>Superbonus</i>	5%
<i>Bonus</i> locazioni	5%
Ristrutturazione	1%

Fonte: Agenzia delle Entrate<sup>116</sup>.

<sup>116</sup> Camera dei Deputati, VI Commissione Finanze, Audizione del Direttore dell’Agenzia delle Entrate Avv. Ernesto Maria Ruffini, relativamente al decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11.

Certamente, ciò che lascia a bocca aperta è notare come la misura più controversa, nonché quella sviluppata e portata avanti in maniera più concitata per rispondere celermente alla crisi pandemica, ossia il Superbonus 110%, sia in effetti molto in basso nella lista, dato che da essa sono scaturiti solo il 5% dei crediti illeciti individuati.

### 3.1.2: Le ragioni di tale distribuzione.

Ovviamente, ciò non è affatto casuale; una delle ragioni più rilevanti per cui il Superbonus 110% è stato tramite di una percentuale così esigua di meccanismi fraudolenti risiede nei requisiti che tale misura, fin dalla sua origine, richiede.

#### 3.1.2.1: Visto di conformità

Nello specifico, la più importante limitazione che viene posta al contribuente nel momento in cui esso volesse mettere in atto una procedura per ottenere l'agevolazione tramite cessione del credito o sconto in fattura, è quella prevista dall'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 19 maggio 2020<sup>117</sup>; al comma undici di tale articolo, viene esplicitamente stabilito che nel caso in cui il beneficiario dell'agevolazione volesse usufruire dell'opzione della cessione del credito o dell'opzione dello sconto in fattura, lo stesso è tenuto a richiedere il cosiddetto "visto di conformità", il quale ha lo scopo di attestare inconfutabilmente che i presupposti e tutti i requisiti oggettivi e soggettivi che danno diritto alla detrazione d'imposta prevista dalla normativa al 110 per cento siano effettivamente sussistenti.

Il visto di conformità può essere rilasciato da uno dei seguenti soggetti:

- tutti quelli indicati nel DPR numero 332 del 1998 all'articolo 3, comma 3, lettere a) e b), i quali sono:

---

<sup>117</sup> Meglio conosciuti con l'appellativo di "Decreto Rilancio".

- esperti contabili e coloro i quali sono iscritti all'albo dei dottori commercialisti;
  - coloro i quali sono iscritti all'albo dei consulenti del lavoro;
  - coloro i quali sono iscritti entro la data del 30 settembre 1993 come periti nei registri, per la sottocategoria tributi, presenti alle Camere di Commercio dei luoghi interessati, che siano laureati in Giurisprudenza e/o Economia e Commercio;
- i responsabili dell'assistenza fiscale dei Centri di Assistenza Fiscale (indicati spesso con l'acronimo "CAF")

Tutti questi soggetti, prima di poter essere abilitati al rilascio del visto, devono darne preventiva comunicazione, a mezzo PEC, a mano o tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, alla Direzione regionale adeguata, indicando specifici dati sia sulla persona dell'esperto, sia sui luoghi in cui l'attività verrebbe esercitata.

Infine, l'esperto, deve stipulare una polizza assicurativa che garantisca ai clienti dello stesso adeguato risarcimento relativo ai danni che potessero essere causati dal proprio ufficio e, inoltre, che garantisca all'Amministrazione Finanziaria il pagamento di eventuali sanzioni ad esso irrogate.

Il visto di conformità deve poi essere apposto ad una specifica comunicazione da inviare all'Agenzia delle Entrate.

Il professionista è soggetto ad una serie di provvedimenti sanzionatori per il rilascio di visti infedeli od altre violazioni, disciplinati principalmente dall'articolo 39, comma 1, lettera a), del decreto legislativo numero 241 del 1997 e dal comma 4, sempre dell'articolo 39.

### 3.1.2.2: Asseverazione.

Altro paletto da rispettare se si sceglie di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura nella realizzazione di lavori rientranti nella disciplina del Superbonus 110% è la cosiddetta "asseverazione". Questo concetto è stato introdotto, come il visto di conformità visto in precedenza, dal solito decreto-legge n. 34 del 19 maggio 2020 e

rappresenta un ulteriore ed importante ostacolo per chi volesse in qualche modo perpetrare azioni fraudolente in questo contesto.

In breve, l'asseverazione è semplicemente una particolare tipologia di certificazione che deve essere redatta e rilasciata da uno specifico tecnico dotato di abilitazione. Se il visto analizzato in precedenza riguarda il rispetto dei requisiti per poter ottenere la detrazione, in questo caso, l'asseverazione riguarda il rispetto di specifici parametri tecnici affinché non avvenga che, pur avendo il beneficiario diritto alla detrazione ed avendo dunque ottenuto il visto di conformità, vengano poi però eseguiti i lavori in maniera non conforme a quanto richiesto e atteso.

Dunque, l'asseverazione, in effetti, mira a verificare che siano rispettati in primis i requisiti tecnici propri degli interventi che si vanno ad effettuare nella specifica situazione e, in seconda battuta, ma non di minore importanza, verifica che le condizioni economiche (e dunque le spese sostenute) siano realmente congrue e giustificabili rispetto ai lavori svolti. Sul punto, assai complesso ed intricato, si è pronunciata l'Agenzia delle Entrate, che, con la circolare 24/E, nonché con il provvedimento 283847 del 2020 ha chiarito le specifiche regolamentazioni da rispettare per l'ottenimento della detrazione al 110 per cento<sup>118</sup>.

Semplificando di molto la spiegazione su tale meccanismo, l'asseverazione si concretizza in un documento, o meglio, in una serie di documentazioni, contenenti, tassativamente, elementi quali:

- indicazioni precise relative allo strumento urbanistico che si va a adottare;
- la data in cui si prevede di dare inizio ai lavori;
- la tipologia del fabbricato su cui si andranno ad attuare gli interventi, ossia la categoria di appartenenza dello stesso;
- una completa ed esaustiva descrizione tecnica relativa a tutti gli interventi principali, ovvero trainanti, che si andranno a porre in atto sull'immobile e, in caso fossero previsti, una altrettanto dettagliata e completa descrizione tecnica degli interventi secondari, ossia trainati;
- il dettaglio dell'ammontare della spesa necessaria alla realizzazione dei lavori.

---

<sup>118</sup> Per approfondimenti, perciò, si invita a consultare le due pronunce dell'Agenzia sopra indicate.

Inoltre, l'asseverazione deve contenere altresì tutta una serie di dichiarazioni sottoscritte relative:

- all'effettivo miglioramento di due classi energetiche dell'immobile oggetto degli interventi (o di una classe, nel caso in cui sia certificatamente impossibile aumentare di due classi energetiche);
- al fatto che le spese e tutti i costi previsti per gli interventi svolti siano stati stabiliti congruamente ai criteri corretti per la valutazione e ai costi massimi previsti dal decreto del Ministero dello Sviluppo Economico<sup>119</sup> del 6 agosto 2020;
- nel caso in cui vi sia la presenza complementare di interventi trainati, al fatto che gli stessi siano effettivamente stati effettuati di concerto a quelli principali o trainanti;

La documentazione asseverativa prodotta secondo i criteri di cui si è detto appena sopra, successivamente, dovrà essere inviata ad una serie di destinatari, tra cui, fondamentale per tutti gli interventi di efficientamento energetico, ossia la stragrande maggioranza degli interventi, Enea.

È chiaro, già a questo punto, come, una tale mole di adempimenti necessari a dare il reale via libera al meccanismo della cessione del credito o dello sconto in fattura, rendano decisamente complesso tentare di perpetrare una truffa in tal senso.

Tutto ciò, però, non esaurisce il *mare magnum* di modulistica, documentazione e controlli apportato dal meccanismo dell'asseverazione.

Infatti, successivamente alla produzione e sottoscrizione di tutti i requisiti sopra descritti, il decreto prevede anche che siano portati avanti una serie di dettagliati controlli da parte di Enea, ossia:

- controllo sulla correttezza tecnica e formale dell'asseverazione redatta, sottoscritta e trasmessa dal tecnico preposto;

---

<sup>119</sup> Di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

- controllo (supplementare a quello già presente nell'asseverazione) sulle spese affinché non risultino sovrastimati;
- controllo sull'effettiva qualifica di interventi secondari o trainati di tutti i lavori indicati come tali nella documentazione trasmessa dal soggetto preposto alla redazione e sulla effettiva esistenza di tali lavori;
- controllo sugli interventi principali, anche definiti trainanti e, nello specifico, controllo in dettaglio sui dati tecnici e tutte le caratteristiche (ad esempio alla reale riduzione delle classi energetiche, ai materiali utilizzati, e così via) che sono stati indicati nella documentazione redatta in sede di asseverazione dell'intervento;
- controllo sui soggetti che andranno a beneficiare della normativa con detrazione al 110 per cento e, dunque, della eventuale cessione del credito o dello sconto in fattura, secondo il decreto-legge numero 34 del 2020, articolo 119, comma 9.

Solo in seguito a tali controlli, sarà effettivamente definitiva la possibilità di cedere il credito derivante dalla detrazione o di godere dello sconto in fattura.

Ciò esaurisce la lunga serie di adempimenti e controlli necessari ad ottenere il "lasciapassare" per proseguire senza imprevisti o intoppi e poter godere totalmente del Superbonus 110%.

Visto di conformità e asseverazione, dunque, risultano essere decisamente spiegazioni sufficienti del perché il Superbonus 110% sia stato oggetto di così poche truffe se confrontato al totale. Altra ragione, secondo il parere di chi scrive, è che essendo tale disciplina molto giovane e spesso modificata ed adattata, a differenza di, ad esempio, Ecobonus e Sisma Bonus, varati diversi anni prima, questa è stata ed è ancora oggi sotto la costante luce di diversi riflettori, tra quelli puntati dall'Unione Europea poiché, anche se solo in piccola parte, gode di fondi derivanti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, quelli dell'opinione pubblica, sotto forma di testate giornalistiche ed inchieste televisive e, più importante, quelli dello Stato.

E, probabilmente, tale importante interessamento verso questa singola misura, ha favorito a sua volta la crescita delle truffe scaturite dalle altre agevolazioni, tenute in secondo piano dall'attenzione generale.

### 3.1.3: L'allargamento dei controlli.

Come detto, perciò, la disciplina dei controlli sul Superbonus 110% e l'attenzione profusa in esso, hanno contribuito in maniera determinante e con successo ad evitare che le frodi sul tale materia si allargassero in maniera eccessiva.

Sulla scia di ciò, dunque, si è giustamente deciso di ampliare la platea delle agevolazioni soggette alla presentazione obbligatoria del visto di conformità e dell'asseverazione; in questo caso, ancor più incisivamente di prima, l'obbligatorietà si applica esclusivamente nelle situazioni in cui il beneficiario volesse usufruire di una delle opzioni differenti dalla ordinaria detrazione negli anni, ossia dello sconto in fattura o della cessione del credito d'imposta.

Tale allargamento, è stato varato ed è disciplinato dal decreto-legge numero 157 dell'11 novembre 2021 (anche conosciuto con il nome di "decreto Antifrodi") e, nello specifico, dall'articolo primo di tale decreto, che modifica l'articolo 119 e l'articolo 121 del decreto-legge numero 34 del 19 maggio 2020 convertito, con modificazioni, dalla legge numero 77 del 17 luglio 2020.

Con tale decreto numero 157, i requisiti per usufruire di cessione del credito e sconto in fattura nei diversi bonus edilizi, quali, a titolo esemplificativo, l'Ecobonus o il Sisma bonus, vengono equiparati in ogni parte a quelli per l'usufrutto delle stesse opzioni nell'ambito del Superbonus 110%.

Esistono, tuttavia, delle eccezioni che investono l'obbligatorietà o meno dell'apposizione del visto di conformità. Le eccezioni in questione sono quelle stabilite dalla legge numero 234 del 30 dicembre 2021 (ossia la Legge di Bilancio 2022) la quale stabilisce che, eccetto per il bonus Facciate, non sussiste l'obbligatorietà della presentazione del visto di conformità (nelle opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura) per:

- tutti gli interventi che rientrano nella definizione di "attività di edilizia libera", così come disciplinato dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, all'articolo 6 e, in concerto, ai sensi del decreto del 2 marzo 2018 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ovvero di specifica normativa regionale;
- tutti gli interventi il cui importo della spesa non superi la soglia di euro 10 mila.

Sull'ultimo punto, l'Agenzia delle Entrate ha sciolto una serie di dubbi creatisi, tramite la circolare numero 9/E del 2022, spiegando che, nel calcolo del limite di 10 mila euro:

- si devono cumulare tutte le spese effettivamente agevolabili relativamente alla singola unità immobiliare;
- gli interventi di edilizia libera che, eventualmente, venissero realizzati in concerto, devono essere considerati anch'essi ai fini del calcolo;
- i 10 mila euro si riferiscono ai lavori effettuati, indipendentemente al periodo d'imposta in cui essi vengono realizzati;

Importante, inoltre, specificare che la data di entrata in vigore di tali disposizioni è il 12 novembre 2021, ciò a significare che, come chiarito dalla circolare appena citata, gli obblighi di apposizione del visto di conformità e di asseverazione dell'intervento, non valgono se i beneficiari, a seguito di fattura da parte dell'esecutore degli interventi, abbiano provveduto al pagamento e abbiano già sottoscritto un accordo per la cessione del credito o nel caso in cui abbiano stipulato un accordo per lo sconto in fattura anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto.

### **3.2 - Le altre misure di contrasto alle frodi.**

Si è parlato, nella precedente sezione, della misura che certamente ha contribuito e può contribuire più di ogni altra alla riduzione delle frodi sulle agevolazioni in ambito edilizio, ossia l'obbligo di visto di conformità e di asseverazione dei lavori per cedere il credito derivante dalla detrazione al 110 per cento o di usufruire dello sconto in fattura. Ma, come è lecito immaginare, non è solamente tale misura ad essere stata messa in campo per arginare i fenomeni fraudolenti verificatisi.

Tali misure sono state segnalate come efficaci dall'Agenzia delle Entrate, nell'ambito dell'Audizione del direttore Ernesto Maria Ruffini presso la VI Commissione Finanze della Camera dei Deputati<sup>120</sup>, già precedentemente citata più volte.

---

<sup>120</sup> Camera dei Deputati, VI Commissione Finanze, *Audizione del Direttore dell'Agenzia delle Entrate Avv. Ernesto Maria Ruffini, relativamente al decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11.*

Se è vero, senza dubbio, che visto di conformità ed asseverazione dei lavori sono i provvedimenti più efficaci per la prevenzione delle frodi, è anche vero che, oltre a questo, bisogna anche porsi nella situazione in cui la frode dovesse effettivamente verificarsi e adoperarsi affinché l'individuazione e l'arresto dell'attività fraudolenta avvenga nel minor intervallo temporale possibile.

Perciò, il Legislatore si è attivato con una serie di soluzioni, oltre a quelle già descritte, di seguito elencate:

- si è deciso di porre dei precisi limiti al numero delle possibili cessioni e, con esso, si è limitata anche la platea di cessionari consentiti. Precedentemente, il credito poteva essere ceduto senza limitazioni, provocando un eccessivo allontanamento tra il beneficiario e l'effettivo utilizzatore, che provocava una forte difficoltà nella ricostruzione delle transazioni e, dunque, nei controlli successivi;
- sempre nell'ambito delle cessioni dei crediti, si è definitivamente vietata la possibilità, prima presente, di cedere, appunto, il credito, solo in parte;
- per consentire di ripercorrere agevolmente l'iter di ogni operazione, è stata introdotta la tracciabilità dei crediti ceduti, tramite l'assegnazione di un codice identificativo specifico;
- relativamente a tutti i soggetti che sono sottoposti a verifiche antiriciclaggio, è stato previsto il divieto di assumere la posizione di cessionario del credito ceduto, nel caso in cui si verificano i presupposti che porterebbero alla segnalazione per operazioni sospette, ovvero nel caso in cui non sia possibile svolgere le verifiche sufficienti;
- l'Agenzia delle Entrate è stata investita di una serie di poteri ulteriori di controllo preventivo molto più efficaci e, inoltre, della possibilità di sospendere l'utilizzo dei crediti nel caso in cui si verificassero situazioni di rischio comprovate. Questo è un importantissimo miglioramento, in quanto, l'agenzia delle Entrate, anteriormente a ciò, poteva esclusivamente eseguire controlli successivi, e mai preventivi.

### **3.3 - La figura dell'amministratore di condominio.**

Nel corso dei precedenti capitoli, in particolare nel secondo, si è parlato e sottolineato alacremente riguardo al ruolo che i condomini hanno svolto e svolgono nella realizzazione delle misure di efficientamento energetico e prevenzione antisismica.

Non è, dunque, una sorpresa, il fatto che gli interventi svolti sui condomini, nell'ambito del Superbonus 110%, siano superiori in termini di numerosità e, soprattutto, di importi totali, rispetto a qualunque altra categoria.

Ma, se disquisiamo relativamente al condominio, come possiamo non chiederci, effettivamente, come si riesca, in un contesto caratterizzato dalla più svariata pluralità di soggetti ed interessi spesso opposti, a traghettare in avanti l'ingente mole di adempimenti temporalmente vincolati atti a portare a compimento gli interventi e ad ottenere regolarmente tutti i vantaggi derivanti dalla detrazione al 110 per cento.

Tutto ciò, risulta possibile, in larghissima parte, grazie alla fondamentale figura, molto spesso sottovalutata, a dire il vero, dell'amministratore condominiale.

Il lavoro dell'amministratore risulta essenziale per un condominio, affinché si riesca a beneficiare delle tante agevolazioni edilizie offerte.

L'amministratore di condominio, in estrema sintesi, così come disposto dall'articolo 1129 del Codice Civile, dev'essere nominato dall'assemblea dei condòmini nel caso in cui essi siano più di otto, ovvero, in caso di inadempienza di tale obbligo, eseguita dall'amministrazione giudiziaria qualora vi sia ricorso da parte di uno o più condòmini stessi o dal vecchio amministratore dimissionario.

Dunque, per i condomini in cui vi sia un numero di condòmini pari od inferiore ad otto, la nomina di tale figura risulta essere facoltativa; già in questo senso, notiamo come, negli ultimi due anni, moltissimi condomini ricadenti in tale ultimo gruppo, abbiano richiesto la nomina di un amministratore al fine di eseguire interventi di efficientamento energetico e di messa in sicurezza antisismica coerenti con quanto rientrante nella disciplina del Superbonus 110%. Ciò è di per sé eloquente riguardo all'importanza di tale soggetto in questo contesto.

In generale, il ruolo svolto dall'Amministratore di condominio, è calabile nella realtà del mandato con rappresentanza, poiché facilmente sovrapponibile ad esso e assimilabile allo stesso. Dunque, basandosi su quanto disposto dall'articolo 1704 del Codice Civile, l'Amministratore (in qualità di mandatario), è tenuto a soddisfare lo specifico interesse del mandante (nei limiti stabiliti) su specifici atti giuridici. Appare dunque pacifico,

ormai, che l'Amministratore venga indubbiamente inquadrato nell'ambito di tale disciplina; ciò è stato ribadito, nero su bianco, nella legge numero 220 del 2012, in cui viene esplicitamente chiarificato che per tutto quanto non ricompreso nel codice del condomino, l'Amministratore deve attenersi alle norme relative al mandato con rappresentanza. In via principale, però, l'attività dell'Amministratore di condominio è disciplinata anche dall'articolo 1130 del Codice Civile.

### 3.3.1: L'Amministratore di condominio nell'ambito del Superbonus 110%.

Per poter comprendere al meglio tale situazione, centrale nell'ambito delle agevolazioni edilizie e, in questo caso, del Superbonus 110%, ci si è avvalso del prezioso contributo, sia in prima persona, sia tramite il suo volume "*L'Amministratore di condominio e il Superbonus*" dell'Avvocato Rosario Dolce, cassazionista, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Palermo, collaboratore ed esperto de "Il Sole 24 ore", direttore scientifico dell'associazione nazionale di amministratori condominiali "Valore Aggiunto", nonché responsabile di svariati corsi di formazione, consulente Formez-PA. L'Avvocato Dolce è autore di una serie di eminenti articoli relativi alla figura dell'Amministratore di condominio nell'ambito del Superbonus 110%, come anche nell'ambito delle altre agevolazioni e nell'ordinaria amministrazione ed è, perciò, la figura più adatta da cui poter apprendere relativamente a tali questioni.

In questo frangente, trattandosi del capitolo riguardante le controversie legate al Superbonus 110%, si è scelto di analizzare una questione molto dibattuta in tale frangente, che ha generato incertezza e spesso confusione nell'attuazione dell'ufficio degli amministratori, ma anche tra i condomini beneficiari dell'agevolazione, ossia, la remunerazione dell'Amministratore.

La questione che maggiormente ha generato grattacapi nell'ambiente è stata quella di comprendere se, in effetti, il compenso dell'Amministratore per tutte le incombenze relative alle opere straordinarie connesse al Superbonus 110% possa effettivamente rientrare negli oneri accessori per la realizzazione di tali interventi e, dunque, godere della detrazione al 110 per cento.

Innanzitutto, l'Agenzia delle Entrate, tramite la circolare numero 24/E del 2020, ha dispensato vari chiarimenti relativi alla fruibilità dell'agevolazione ed ha effettivamente

riconosciuto che è possibile comprendere nella detrazione anche le spese accessorie sia degli interventi trainanti che di quelli trainati<sup>121</sup>.

Tale circolare, inoltre, definisce tutta una serie di spese detraibili, che comprendono, in linea di massima ogni fattispecie di costo che possa generarsi in correlazione diretta alle spese per la realizzazione e progettazione degli interventi.

Relativamente al diritto dell'Amministratore di percepire un compenso per l'attività che esso deve svolgere in caso di opere straordinarie (Superbonus o altro), risulta pacifico che tale remunerazione dev'essere appositamente deliberata dall'assemblea. Interessante, in tal senso, è la lettura dell'articolo 1079 del Codice Civile, che stabilisce che in assenza di delibera contraria, il mandato è oneroso. Ricordiamo, nuovamente, che l'ufficio dell'Amministratore di condominio è, dal Legislatore, considerato assimilabile a quello di un mandatario.

Dunque, il compenso viene deliberato in relazione ai compiti che esso andrà a svolgere come controprestazione. Ma allora, a meno che l'amministratore non venisse ingaggiato contestualmente all'inizio della "progettazione" degli interventi da svolgere usufruendo del Superbonus 110% e, dunque, il compenso comprendesse (ma ingenerale, il mandato) anche la remunerazione relativa al lavoro, niente affatto snello, a dire il vero, che esso deve svolgere per permettere l'avvio degli interventi, andrebbe istituito un ulteriore mandato supplementare a quello originario da Amministratore di condominio, in cui siano effettivamente indicati i compiti dell'Amministratore connessi allo svolgimento delle opere straordinarie<sup>122</sup>.

Ciò dà adito a due conclusioni conseguenti, che permettono, salvo poter essere confutate in quanto interpretazioni, di inquadrare la controversia relativa alla remunerazione del professionista nella disciplina delle agevolazioni in ambito edilizio, ossia:

- il mandato supplementare, come da articolo 1079 del Codice civile sopra citato, in quanto, appunto mandato, è oneroso. Dunque, i condòmini sono tenuti a pagare all'Amministratore il corrispettivo da esso stabilito e, ovviamente, deliberato dall'assemblea;

---

<sup>121</sup> DOLCE, *L'Amministratore di condominio e il Superbonus. Dalla manovra finanziaria 2022 alle modifiche del decreto-legge 25 febbraio 2022 n. 13. Analisi operativa delle recenti novità normative. Verbali di assemblea, modelli, check list*, Libri condominio, 2022.

<sup>122</sup> Il mandato originario, chiaramente, resta valido ed il compenso relativo alle opere straordinarie va a cumularsi a quello per l'ordinaria amministrazione.

- le spese relative al compenso per le opere straordinarie, se tali opere godono della detrazione al 110 per cento, essendo senza alcun dubbio collegate in modo diretto alle spese per il Superbonus, dovrebbero rientrare senza nessun dubbio nella categoria delle spese accessorie ed essere, dunque, detraibili con aliquota, appunto, al 110 per cento.

Sembrerebbe, a parere di chi scrive, logico e ovvio che tali due considerazioni siano da ritenere pacifiche, eppure, così non è.

Infatti, l'Amministratore di condominio, nell'ambito di lavori da effettuare nei condomini che gestisce, assume una veste particolare, ossia quella di committente<sup>123</sup>. Effettivamente, tale questione è intuibile, se si pensa che il professionista è mandatario con rappresentanza del condominio che vuole effettuare gli interventi, e dunque agisce in nome e per conto dello stesso, essendo, perciò, lui a dare l'incarico all'impresa e, dunque, ad esserne il committente.

Il fatto che l'Amministratore assuma la veste di committente, però, comporta che esso sia anche da ritenere responsabile dei lavori. In effetti, infatti, secondo l'articolo 89 del decreto legislativo 81 del 2008, citando, *"il responsabile dei lavori è il soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti"*. Perciò, a meno che il committente non individui una figura supplementare a cui conferire la veste di responsabile (cosa più che inusuale), risulta automaticamente esso stesso responsabile dei lavori.

Se ciò non bastasse a sancire l'effettiva sovrapposizione della figura del committente e del responsabile, ad affermarla ulteriormente vengono in soccorso l'articolo 90 e l'articolo 157 (rispettivamente rubricati "Obblighi del committente o responsabile dei lavori" e "Sanzioni per i committenti e i responsabili dei lavori") dello stesso decreto 81 del 2008, che stabiliscono la non sussistenza di alcuna reale differenza tra le due figure<sup>124</sup>.

Ed è proprio la questione della coincidenza tra la figura dell'Amministratore e quella del responsabile dei lavori, nell'ambito del Superbonus ad assumere massima importanza.

---

<sup>123</sup> Secondo il decreto legislativo 81 del 2008 (Testo Unico sulla Sicurezza nel Lavoro); e, secondo l'articolo 89 di tale stesso articolo, il committente viene definito come *"il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione"*.

<sup>124</sup> Bisogna però mantenere una certa attenzione e cautela nel fare tali considerazioni e ricordare che le due figure non sono, in effetti un'unica figura, ma restano due cose distinte.

Sul punto, infatti, è fondamentale prendere, come riferimento assolutamente primario, la risposta dell'Agenzia delle Entrate all'interpello n. 913-471 del 2020, in cui la stessa ha chiarito in modo perentorio la questione relativa alla remunerazione del professionista.

Ebbene, secondo l'Agenzia, il compenso elargito all'Amministratore dal condominio, relativo allo svolgimento di tutto quanto necessario per avviare interventi sottoposti all'agevolazione da Superbonus 110% è rientrante in tale beneficio, e dunque detraibile con aliquota al 10 per cento, solo nel caso in cui l'Amministratore stesso rivesta anche la posizione di responsabile dei lavori.

Ciò sembrerebbe dirimere la questione riguardante la remunerazione in tale ambito; o forse no.

In effetti, facendo più attenzione, e guardando il tutto con un occhio attento alla sostanza, più che alla forma, tale risposta da parte dell'Agenzia appare quanto meno superflua.

Ritornando, per essere chiari, a quanto poc'anzi affermato, il committente e il responsabile dei lavori vengono trattati, in pratica come se fossero una figura analoga; nella prassi, infatti, queste figure tendono a coincidere nello stesso individuo.

In questo contesto, l'Amministratore, rivestendo la posizione di committente degli interventi, è effettivamente responsabile dei lavori a tutti gli effetti e, potremmo dire, in modo automatico. Il parere dell'Agenzia delle Entrate, a parere di chi scrive, ma, soprattutto, secondo l'analisi dell'Avvocato Dolce, non sembra particolarmente apprezzabile sotto il profilo giuridico e sostanziale e sarebbe opportuno, quantomeno, rivederlo e correggerlo in maniera più chiara.

L'Amministratore di condominio, in conclusione e senza dubbio, merita e necessita di un compenso apposito per l'esecuzione di tali interventi; non solo, per la mole ingente di lavoro che esso deve profondere per la riuscita del progetto, ma anche per i rischi da esso assunti nella veste di responsabile dei lavori. Per fare un esempio, o meglio, l'esempio fondamentale, la Cassazione, con la Sentenza della Sezione III penale numero 29068 datata 3 luglio 2019, ha condannato l'Amministratore di condominio per la caduta di un muratore, dipendente dell'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori sull'edificio. Le colpe dell'Amministratore sono state:

- la scelta dell'impresa, giudicata inadeguata per i lavori che erano da svolgere;

- l'omissione del controllo sull'osservanza delle norme contro gli infortuni;
- l'accettazione della proposta dell'impresa.

In questo caso, e, in pratica, in tutti i casi che si vedranno nel prossimo futuro, si parla di *culpa in eligendo*, ossia la scelta sbagliata (essendo effettivamente presente la possibilità di scegliere in modo corretto) e la *culpa in vigilando*, per non aver effettuato i controlli necessari.

Tali situazioni, comportano ingenti rischi per l'Amministratore, rischi che, secondo giustizia, devono essere coperti da adeguato compenso. E, parlando di Superbonus 110%, non v'è dubbio alcuno, tutto ciò considerato, che la remunerazione debba rientrare nell'importo detraibile, in quanto l'Amministratore, in tale frangente, condivide assolutamente tutti i rischi ed i compiti con la figura del responsabile dei lavori.

### **3.4 - Una giurisprudenza ancora giovane.**

Per concludere la disamina relativa alle controversie legate al Superbonus 110%, non si può non accennare, quantomeno, a contenziosi generatisi e risultanze degli stessi. Tale questione è molto facile a dirsi, ma molto meno a farsi; infatti, nonostante esistano svariati articoli e, anche se ancora poco sviluppata, inizia ad essere sempre più sviluppata una certa letteratura al riguardo, manca, quasi del tutto la componente giurisprudenziale.

Per essere più chiari, sono presenti poche sentenze e, in generali pochissimi pronunciamenti da parte di tribunali e, soprattutto, della Cassazione.

La ragione è chiara e poco discutibile: l'agevolazione in questione è in vigore solo da una scarsa manciata di anni e, perciò, raramente sono maturi i tempi tecnici necessari per avere una nutrita platea di pronunzie giurisprudenziali sul tema.

Al riguardo, non a caso, data, appunto, la "giovinezza" della materia, appare quasi come se vi fosse una sorta, per usare un termine improprio, di "sete" di fonti; così, perciò, come evidenziato dall'Avvocato Dolce, si giunge quasi a considerare le pronunzie dell'Agenzia delle Entrate come fonti del diritto vere e proprie. Basti pensare alle circolari che di volta in volta sono state emanate in questo ambito che, non solo, come giusto, hanno fornito strumenti interpretativi ai decreti via via susseguiti, ma

hanno anche aggiunto questioni latamente presenti in tali decreti o, a volte, apparentemente assenti. E, invero, non si può che essere d'accordo con quanto denotato dall'Avvocato Dolce; questo stesso elaborato ne è la prova. Nella stesura è stato impossibile non citare più e più volte e spesso oltremodo, quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate, tanto che risulta, davvero, essere quasi la fonte primaria di tali normative.

Ad ogni modo, tornando alla questione delle sentenze e delle controversie che hanno portato a veri e propri contenziosi, sono in effetti presenti alcuni esempi, recentissimi. Gli esempi in questione sono quattro sentenze della Corte di Cassazione relative a differenti questioni legate a situazioni generate nell'ambito del Superbonus 110%. Tutte e quattro queste sentenze, a sottolineare quanto presto sia per riuscire a comporre un quadro completo sul trattamento giuridico delle varie situazioni che possono generarsi in questo contesto, sono datate gennaio 2023.

Le sentenze in questione sono la numero 16728 del 12 gennaio, la 12364 del 13 gennaio, la 15456 del 17 gennaio e la 18536, anch'essa del 17 gennaio.

Non sorprenderà apprendere che in tre casi su quattro, la materia fondamentale portata all'attenzione della Corte di Cassazione e contro cui i ricorrenti si oppongono presso la suddetta corte contro la decisione dei precedenti tribunali, è il fatto di aver generato e successivamente ceduto, ottenendone un cospicuo ritorno economico, crediti d'imposta fittizi tramite la disciplina del Superbonus 110%.

In alcuni casi, com'è lecito immaginare, i fatti integrano anche il reato di associazione a delinquere; in effetti, per poter portare avanti una tale truffa ai danni dello Stato e non solo, è necessario che vi sia la collaborazione di una serie di soggetti, non fosse per altro che per gli svariati passaggi e visti necessari a portare a compimento la faccenda. Certamente, la possibilità di cedere il credito generato dalle agevolazioni e, in generale, la trasformazione della detrazione al 110% in un credito d'imposta, portano a molteplici ulteriori rischi e fattispecie di truffa e frode sulla materia.

Per ora, possiamo solamente attenerci al confronto tra queste uniche quattro sentenze, come già in precedenza osservato, data la "giovinezza" della questione in esame.

Ciò che, a parere di chi scrive, è più che certo, è che, nel prossimo futuro, relativamente al Superbonus 110%, si assisterà ad un'enorme mole di casi giudiziari e sentenze delle diverse corti e dei tribunali e, certamente, l'analisi delle differenti fattispecie non sarà più un problema.

## CONCLUSIONE

Come già premesso nella sezione introduttiva, l'obiettivo di questo elaborato era quello di analizzare a fondo la disciplina alla base del Superbonus 110%, nonché le ragioni che hanno portato alla sua introduzione; più in generale, però, l'analisi ha investito anche il concetto stesso di agevolazione fiscale e agevolazione economica in generale, la cui precisa definizione è cruciale per poter comprendere le dinamiche di funzionamento ed il retroterra concettuale relativi alla disciplina oggetto di studio; non solo.

Durante la stesura di tale elaborato, è emerso uno scopo, che tendo a definire "comprimario", che man mano si è sempre più imposto sul resto; nell'operazione di reperimento e ricerca di informazioni relative alla disciplina del Superbonus 110%, è emerso come, in letteratura e nella giurisprudenza in generale, sia presente un *mare magnum* di informazioni, per lo più sparse e difficilmente organizzabili unitariamente in modo ordinato. In questo senso, questo elaborato ha, perciò, assunto anche il fine di rendersi utile a chiunque avesse la necessità o la semplice curiosità di comprendere le più importanti caratteristiche delle agevolazioni fiscali in ambito edilizio messe in atto per rispondere alla crisi generata dalla pandemia da Covid-19, ossia, in particolare, il Superbonus, ma anche delle misure che hanno rafforzato e modificato (spesso drasticamente) le agevolazioni già presenti da anni.

La stessa suddivisione in tre capitoli, mantenendo un secondo capitolo così corposo, senza suddividerlo ulteriormente, è stata pensata proprio per non "spezzettare" eccessivamente la materia oggetto di studio, al fine di costruire un ragionamento il più unitario e scorrevole possibile.

L'obiettivo che, al contrario, questo elaborato non mira di porsi è quello di esprimere un giudizio relativamente alla bontà o meno di tali misure e se esse siano state o meno una soluzione giusta ed opportuna nel contesto economico e finanziario che si prefigurava all'epoca in cui sono state introdotte.

Questo poiché ritengo che, in effetti, sia altamente complesso e, probabilmente, avventato cercare di racchiudere un tale *corpus* di provvedimenti e situazioni da essi generatesi in un perentorio giudizio che, quasi certamente, sarebbe sbagliato in partenza. Tra chi sostiene per certo che le agevolazioni economiche di qualunque genere siano dannose per il Paese e chi, al contrario, spinge affinché l'intervento dello Stato nella vita economica sia ancor più incisivo ed ampio, risulta forse impossibile dare ragione a questo o quello, ma, come spesso accade, è forse vero anche in questo caso che *in medio stat virtus*.

## BIBLIOGRAFIA

- AA.VV., *Analysis of the recovery and resilience plan of Italy*, Commissione europea, Bruxelles, 22 giugno 2021
- AA.VV., *Circolare: le agevolazioni fiscali per gli immobili - sulla base della legge di bilancio 2021*, Confedilizia, Roma, 2021
- AA.VV., *Construction Sector Observatory Policy fact sheet: Italy, Superbonus 110%*, European, Commissione europea, Bruxelles, novembre 2021
- AA.VV., *Ecobonus 110% e altre detrazioni casa*, Seac, a cura di, edizione 2021
- AA.VV. *Guida ristrutturazioni edilizie* – Agenzia delle Entrate
- AA.VV. *Guida superbonus 110%* – Agenzia delle Entrate
- AA.VV., *Il superbonus edilizia al 110 per cento - aggiornamento al decreto-legge n. 11 del 2023*, Camera dei deputati, Servizio Studi, Roma, 12 giugno 2023
- AA.VV., *Le agevolazioni fiscali*, a cura di Leccisotti, Bari, 1995
- AA.VV., *Le agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi*, in Documentazione e ricerche (n. 3), Camera dei deputati, Roma, 18 aprile 2023
- AA.VV., *Manual of Government Deficit and Debt - Implementation of ESA 2010*, in *Manuals and Guidelines*, Eurostat, Kirchberg (Lussemburgo), 2023
- AA.VV., *Rapporto annuale spese fiscali 2020*, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Roma, 2021
- AA.VV., *The EU's 2021-2027 long-term Budget and NextGenerationEU*, Direzione generale del Bilancio (Commissione europea), Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione Europea, Lussemburgo, 2021

- AGLIETTA, *Condominio e singoli immobili: il quadro delle agevolazioni fiscali in vigore per il 2020*, in *immobili & Proprietà* 3/2020
- ALEMANNO, *Aiuti di stato (dir. Comm.)*, in *Diz. Dir. Pubbl. I*, diretto da Cassese, 2006
- ALTIERI, *Aiuti di stato (dir. Trib.)*, in *Diz. Dir. Pubbl. I*, diretto da Cassese, 2006
- BALDASSARI, *Deduzioni, agevolazioni e bonus mele avvelenate di un fisco iniquo*, *Sole24ore* 11 agosto 2020
- BALZANELLI e VALCARENGHI, *Risparmio Energetico con ampie modifiche dal 2018*, in *Il Fisco* 6/2018
- BALZANELLI e VALCARENGHI, *Bonus immobili: effetti della mancata comunicazione all'ENEA*, in *Il Fisco* 25/2019
- BASILAVECCHIA, *Agevolazioni, esenzioni ed esclusioni*, in *Enciclopedia del Diritto*, Giuffrè Francis Lefebvre, 2001
- BASILAVECCHIA, *Rimborso di tributi. Postilla di aggiornamento*, in *Enc. giur. Treccani*, XXVII, 2002
- BASILAVECCHIA, *Situazioni creditorie del contribuente e attuazione del tributo. Dalla detrazione al rimborso*, Pescara, 2000
- BENEDETTO, *Eco-bonus e Sisma-bonus: nessun obbligo di registrazione per la cessione del credito*, in *Pratica Fiscale e Professionale* 3/2019
- BRUNELLI, *Doppia imposizione interna e internazionale (dir. trib.)*, in *Diritto online Treccani*, 2015
- CAPUTO e TOSONI, *Bonus 110% la guida completa – Bonus agli alloggi dotati di ingresso autonomo*, in *Il Sole 24 Ore*, 2020
- CECCACCI, *Agevolazioni fiscali per il settore dell'ecoindustria*, in *Riv. dir. tribut.*, 1993, I, 782.
- CERATO e GILIOLI, *Mini master 110%*

CIPOLLA, *Crediti d'imposta e tutele processuali: si rafforza la tesi del consolidamento del credito esposto in dichiarazione e non rettificato dal Fisco*, in Riv. giur. dir. trib., 2011.

CONTRINO, *Credito d'imposta per i redditi prodotti all'estero*, in Dig. comm., aggiornamento, Torino, 2007

DENORA, *Credito d'imposta*, in Enciclopedia Treccani - Diritto online, 2019

DOLCE, *L'Amministratore di condominio e il Superbonus. Dalla manovra finanziaria 2022 alle modifiche del decreto-legge 25 febbraio 2022 n. 13. Analisi operativa delle recenti novità normative. Verbali di assemblea, modelli, check list*, Libri condominio, 2022.

DOLCE, *Bonus facciate in condominio. Le recenti novità introdotte dalla finanziaria 2022. Le nuove interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate. Le ultime modifiche legislative intervenute*, in Le guide di Libri condominio di Ivan Meo, Monopoli, 2022

FEDELE, *Profilo dell'imposta sugli incrementi di valore delle aree fabbricabili*, Morano Editore, Napoli, 1965

FIGARE e GANDULLIA e PIACENTINO, *Superbonus: metodo sbagliato per obiettivi apprezzabili*, 2021

FOSSATI e LATOUR, *Il Mef conferma: 110% anche per immobili abusivi*, Solo 24 ore

FREGNI, *Crediti e rimborsi d'imposta*, in Cassese, diretto da, Dizionario di diritto pubblico, Milano, 2006

GALLEA, *Piccole difformità edilizie non fermano il superbonus*, Eutekne, 2021

GAVELLI, *Il 110% e tutti i bonus per la casa - asseverazioni e visti per l'ok alle agevolazioni*, in Il Sole 24 Ore, 2020

GAVIOLI, *Guida al Sisma Bonus*, in Pratica Fiscale e Professionale 12/2019

LA ROSA, *Differenze e interferenze tra diritto e restituzione. Diritto di detrazione e credito da dichiarazione*, in Riv. dir. trib., II, 2005

- LA ROSA, *Esenzioni e agevolazioni tributarie*, in Enc. Giur. Treccani, Roma, 1989
- LA ROSA, *Le agevolazioni tributarie*, in Trattato di dir. tribut., I, diretto da Amatucci, Padova, 1994
- LONGOBARDI, *Economia tributaria*, McGraw-Hill Education, 2020
- LUNGARELLA, *Superbonus edilizi: investiamoli in periferia*, 2020
- LUNGARELLA, *Così i superbonus diventano debito nuovo*, 2021
- MOSCHETTI e ZENNARO, *Agevolazioni fiscali*, in Dig. Comm., I, 1987
- PAPARELLA, *Le situazioni giuridiche soggettive e le loro vicende*, in Fantozzi, a cura di, Diritto tributario, Torino, 2012.
- PIRAINO LETO, *Diritto tributario edilizio*, in Il Foro Italiano 83/1960
- RIZZI e DALMAGGIONI, *Ristrutturazioni edilizie: il vademecum dell'ENEA per le detrazioni fiscali*, in Pratica Fiscale e Professionale 1/2019
- RIZZO e SECOMANDI, *Spese Fiscali: costose e regressive*, 2021
- SERUGHETTI, *Bonus 110%, come cambiano i costi della cessione del credito*, L'Eco di Bergamo, Bergamo
- SPINA, *Super sismaonus acquisti con tutti i "trainati"*, Eutekne 2021
- TURCHI, *Credito d'imposta*, in Dig., comm., 1989
- ZAMBRANO, *Ecobonus e Sismabonus dopo il D.L. "rilancio": un'occasione storica*, in Consiglio Nazionale dei Ingegneri, 2020

## SITOGRAFIA

<https://fiscomania.com/regime-forfettario/>

[https://www1.finanze.gov.it/finanze2/studi\\_stat\\_newDF/dati/definizioni\\_pf.pdf](https://www1.finanze.gov.it/finanze2/studi_stat_newDF/dati/definizioni_pf.pdf)

[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/386473/Articolo+16bis+Testo+unico+917\\_1986\\_art\\_16bis\\_Tuir.pdf/efe518a2-aa18-aa34-bf01-98ea845c1140](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/386473/Articolo+16bis+Testo+unico+917_1986_art_16bis_Tuir.pdf/efe518a2-aa18-aa34-bf01-98ea845c1140)

[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/238097/Articolo+16++del+DI+632013\\_art\\_16\\_dl\\_63.pdf/4b8e28e1-d590-0576-ac1f-adb8318ae94c](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/238097/Articolo+16++del+DI+632013_art_16_dl_63.pdf/4b8e28e1-d590-0576-ac1f-adb8318ae94c)

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2522858/Risposta+all%27interpello+n.+195+del+2020.pdf/7cfcd0e5-ea01-e765-18ef-7e7dbd3909a5>

<https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-v/capo-ii/art1021.html>

<https://www.condominioweb.com/cooperative-a-proprieta-indivisa-e-cooperative-a-proprieta-individuale.17611>

<http://www.ilsole24ore.com>

<http://www.governo.it/it/superbonus>

[https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17\\_it](https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_it)

<https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getArticoloDetailFromResultList.do?id={B3354A1A-99C8-4669-A9C7-02087006FFDA}&codiceOrdinamento=300010000219000&idAttoNormativo={2A89E911-9717-4DF1-9152-8F67AC56C37F}>

[https://ec.europa.eu/info/strategy/recovery-plan-europe\\_it](https://ec.europa.eu/info/strategy/recovery-plan-europe_it)

[https://temi.camera.it/leg18/post/pl18\\_app\\_detrazioni\\_fiscali\\_per\\_interventi\\_di\\_ristrutturazione\\_edilizia\\_e\\_di\\_efficienza\\_energetica.html](https://temi.camera.it/leg18/post/pl18_app_detrazioni_fiscali_per_interventi_di_ristrutturazione_edilizia_e_di_efficienza_energetica.html)

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/agevolazioni/dettristredil36/schinfodettristredil36>

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110%25>

<https://www.am.pictet.it/blog/articoli/guida-alla-finanza/next-generation-eu-cosa-prevede-e-perche-rende-l-europa-piu-solida>

[https://www.ansa.it/sito/notizie/topnews/2021/01/11/patuanelliboom-interventi-superbonusper-oltre-200mln-euro\\_ba0dd557-7223-42be-940f-b2aa7cf4c9ec.html](https://www.ansa.it/sito/notizie/topnews/2021/01/11/patuanelliboom-interventi-superbonusper-oltre-200mln-euro_ba0dd557-7223-42be-940f-b2aa7cf4c9ec.html)

<https://www.certificato-energetico.it/articoli/prestazione-energetica.html>

<https://www.consilium.europa.eu/it/infographics/ngeu-covid-19-recovery-package/>

<https://www.econopoly.ilsole24ore.com/2020/06/19/bonus-ristrutturazioni-boomerang/>

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/bonus-casa.html>

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/interventi-aggiuntivi-o-trainati>

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus.html>

[https://www.ilsole24ore.com/art/gli-effetti-breve-e-periodo-superbonus-110per cento-ADlcaV0?refresh\\_ce=1](https://www.ilsole24ore.com/art/gli-effetti-breve-e-periodo-superbonus-110per cento-ADlcaV0?refresh_ce=1)

<https://www.infobuild.it/2020/12/impatto-detrazioni-fiscali-superbonus-edilizia/>

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52021SC0165>

[https://www.infodata.ilsole24ore.com/2020/04/17/italiani-grandi-citta-e-spazi-abitativi-quanto-sono-piccole-le-nostre-case/?refresh\\_ce=1](https://www.infodata.ilsole24ore.com/2020/04/17/italiani-grandi-citta-e-spazi-abitativi-quanto-sono-piccole-le-nostre-case/?refresh_ce=1)

<https://www.mise.gov.it/index.php/it/normativa/decreti-interministeriali/2032968-decreto-interministeriale-26-giugno-2015-adeguamento-linee-guida-nazionali-per-la-certificazione-energetica-degli-edifici>

<https://www.ingegno-web.it/29342-superbonus-e-finanza-green-al-centro-del-convegno-di-gbc-italia-con-cottarelli-e-sassoli>

<https://www.consilium.europa.eu/it/infographics/ngeu-covid-19-recovery-package/> [https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_it](https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_it)

<https://www.istat.it/it/files//2023/05/Istat-Audizione-Incentivi-edilizi-24-maggio-2023.pdf>

<https://op.europa.eu/it/publication-detail/-/publication/d3e77637-a963-11eb-9585-01aa75ed71a1>

<https://www.corrieredelleconomia.it/2021/04/08/cna-superbonus-impennata-prezzi-riduce-profitti-imprese/>

<https://www.guidafinestra.it/pratiche-superbonus-7000-avviate/>

<https://www.fiscooggi.it/file-download/download/public/103667>

[https://www.ilmessaggero.it/economia/news/superbonus\\_110\\_per\\_cento\\_com\\_e\\_funziona\\_flop\\_burocrazia\\_quanto\\_vale\\_news\\_lavori\\_condomini-5907441.html](https://www.ilmessaggero.it/economia/news/superbonus_110_per_cento_com_e_funziona_flop_burocrazia_quanto_vale_news_lavori_condomini-5907441.html)

<https://www.termolionline.it/news/attualita/1021266/un-mini-condono-edilizio-per-far-decollare-il-superbonus>

<https://www.lavoripubblici.it/news/Superbonus-110-quando-l-abuso-edilizio-non-blocca-la-detrazione-fiscale-2504890>

<https://www.immobilgreen.it/news/bonus/superbonus-e-abusi-edilizi-come-sanare-irregolarita-per-accedere-alle-agevolazioni/>

<https://www.istat.it/it/files/2015/12/C18.pdf>

<https://www.ilgiornale.it/news/economia/superbonus-110-arrivo-semplificazioni-delle-procedure-1937688.html>

<https://www.studiocataldi.it/articoli/41468-accesso-al-superbonus-110-con-abusi-edilizi-lievi-e-sanatoria.asp>

[https://www.treccani.it/enciclopedia/credito-d-imposta\\_%28Diritto-online%29/#:~:text=c\)%20crediti%20“d%27imposta,perfettamente%20nella\)%20fisiologica%20attuazione%20del](https://www.treccani.it/enciclopedia/credito-d-imposta_%28Diritto-online%29/#:~:text=c)%20crediti%20“d%27imposta,perfettamente%20nella)%20fisiologica%20attuazione%20del)

<https://www.ingenio-web.it/29219-lo-sviluppo-del-mercato-immobiliare-grazie-al-superbonus-110>

<https://www.novaria.eu/effetto-superbonus-leffetto-delle-agevolazioni-su-mercato-immobiliare-ed-edilizia/>

[https://www.huffingtonpost.it/entry/industria-e-costruzioni-la-ripresa-italiana-2021-passa-per-la-buona-vecchia-economia\\_it\\_603e176ac5b617a7e4108b97](https://www.huffingtonpost.it/entry/industria-e-costruzioni-la-ripresa-italiana-2021-passa-per-la-buona-vecchia-economia_it_603e176ac5b617a7e4108b97)

<https://www.nomisma.it/presentato-il-1-rapporto-sul-mercato-immobiliare-2021/>

<https://www.ilsole24ore.com/art/bonus-edilizi-scarsa-l-emersione-nero-AEMUg6UB>

[https://www.edilportale.com/news/2021/05/normativa/superbonus-non-passano-la-proroga- al-2023-e-l-estensione-a-professionisti-e-imprese\\_82545\\_15.html](https://www.edilportale.com/news/2021/05/normativa/superbonus-non-passano-la-proroga- al-2023-e-l-estensione-a-professionisti-e-imprese_82545_15.html)

<https://www.ingenio-web.it/30529-recovery-plan-eccoci-superbonus-piu-facile-riforme-per-urbanistica-appalti-ambiente-il-testo>

<https://www.fanpage.it/politica/quando-arriveranno-i-soldi-del-recovery-fund-in-italia-2/>

[https://www.huffingtonpost.it/entry/italia-primo-evasore-deuropa-urgente-digitalizzare-il-fisco-di-c-dadda\\_it\\_609fa19de4b090924803f2c1](https://www.huffingtonpost.it/entry/italia-primo-evasore-deuropa-urgente-digitalizzare-il-fisco-di-c-dadda_it_609fa19de4b090924803f2c1)

<https://www.assinews.it/04/2021/superbonus-un-miliardo-piu/660085276/>

[https://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/newsroom/coronavirus-response/react-eu](https://ec.europa.eu/regional_policy/en/newsroom/coronavirus-response/react-eu)

<https://www.fasi.biz/it/notizie/novita/22860-superbonus-110-proroga-recovery-plan.html>

[https://www.edilportale.com/news/2021/05/normativa/superbonus-lavori-concila-e-senza-obbligo-di-asseverare-lo-stato-legittimo-degli-immobili\\_82992\\_15.html](https://www.edilportale.com/news/2021/05/normativa/superbonus-lavori-concila-e-senza-obbligo-di-asseverare-lo-stato-legittimo-degli-immobili_82992_15.html)

<https://www.istat.it/it/files//2023/05/Istat-Audizione-Incentivi-edilizi-24-maggio-2023.pdf>

## **RIFERIMENTI NORMATIVI**

Circolare Agenzia delle Entrate, n. 36/E del 31/05/2007

Circolare Agenzia delle Entrate, n. 20/E del 13/05/2011

Circolare Agenzia delle entrate, n. 17/E del 23/07/2018

Circolare Agenzia delle entrate, n. 2/E del 14/02/2020

Circolare Agenzia delle Entrate, n. 24/E del 08/08/2020

Circolare Agenzia delle Entrate, n. 9/E del 23/07/2021

Circolare Agenzia delle Entrate, n. 7/E del 25/06/2021

Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2/04/1968, n. 1444

Decreto Interministeriale 18/02/1998, n. 41

Decreto Interministeriale 9/05/2002, n. 153

DL 09/04/2008, n. 81

DL 13/05/2011, n. 70

DL 04/06/2013, n. 63

DL 31/05/2014, n. 83

DL 19/05/2020, n. 34

DL 14/08/2020, n. 104

DL 22/03/2021, n. 41

DL 06/05/2021, n. 59

DL 25/05/2021, n. 73

DL 31/05/2021, n. 77

DL 11/11/2021, n. 157

DL 27/01/2022, n. 4

DL 01/03/2022, n. 17  
DL 25/02/2022, n. 13  
DL 21/03/2022, n. 21  
DL 30/04/2022, n. 36  
DL 17/05/2022, n. 50  
DL 21/06/2022, n. 73  
DL 09/08/2022, n. 115  
DL 18/11/2022, n. 176  
DL 16/02/2023, n. 11  
D.P.R. 22/12/1986, n. 917  
D.P.R. 06/06/2001, n. 380  
L. 27/12/1997, n. 449  
L. 24/06/2009, n. 77  
L. 03/08/2013, n. 90  
L. 27/12/2013, n. 147  
L. 23/12/2014, n. 190  
L. 20/05/2016, n. 76  
L. 11/12/2016, n. 232  
L. 15/12/2016, n. 229  
L. 24/04/2017, n. 50  
L. 27/12/2017, n. 205  
L. 27/12/2019, n. 160  
L. 17/07/2020, n. 77  
L. 13/10/2020, n. 126  
L. 30/12/2020, n. 178

L. 21/05/2021, n. 69

L. 01/07/2021, n. 101

L. 29/07/2021, n. 108

L. 30/12/2021, n. 234

L. 28/03/2022, n. 25

L. 27/04/2022, n. 34

L. 20/05/2022, n. 51

L. 29/06/2022, n. 79

L. 15/07/2022, n. 91

L. 04/08/2022, n. 122

L. 21/09/2022, n. 142

L. 29/12/2022, n. 197

L. 13/01/2023, n. 6

L. 11/04/2023, n. 38

Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri, n. 3274 del 20/03/2003

Provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle Entrate, del 2/11/2011

Risoluzione Agenzia delle Entrate, n. 18/E del 24/01/2008

## **SENTENZE DELLA CORTE DI CASSAZIONE**

Sentenza della Corte di Cassazione, n. 5069 del 15/03/2016

Sentenza della Corte di Cassazione, n. 10479 del 20/05/2016

Sentenza della Corte di Cassazione, n. 13378 del 07/06/2016

Sentenza della Corte di Cassazione, n. 17757 del 08/09/2016

Sentenza della Corte di Cassazione, n. 16728 del 12/01/2023

Sentenza della Corte di Cassazione, n. 12364 del 13/01/2023

Sentenza della Corte di Cassazione, n. 15456 del 17/01/2023

Sentenza della Corte di Cassazione, n. 18536 del 17/01/2023