

Nuova circolare delle Entrate con tutte le regole aggiornate sul Superbonus

27 giugno 2022 - di [Francesca Ressa](#)

Tutti i chiarimenti e gli aggiornamenti sul Superbonus in riferimento a: soggetti beneficiari, edifici interessati, tipo di interventi, spese ammesse, sconto in fattura o cessione del credito

Un quadro riassuntivo dei chiarimenti resi in tema di Superbonus arriva con la nuova circolare (n. 23/E) dell'Agenzia delle Entrate.

Ricordiamo che il decreto Rilancio ([dl n. 34/2020](#)), nell'ambito delle misure urgenti circa l'emergenza sanitaria da COVID-19, ha introdotto la maxi detrazione (**Superbonus 110%**) spettante per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

La detrazione, ricordiamo, spetta in riferimento alle spese sostenute per la realizzazione dei seguenti interventi in ambito di:

- efficienza energetica,
- riduzione rischio sismico,
- installazione impianti fotovoltaici,
- installazione infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Nel corso dei due anni la normativa relativa alla disciplina applicativa del Superbonus è stata oggetto di successive modifiche per effetto dei continui interventi normativi da parte del Governo; in particolare: il decreto n. 104/2020 (decreto Agosto); la legge di Bilancio 2021 ([legge n. 178/2020](#)); il dl n. 594/2021; il dl n. 775/2021 e la legge di Bilancio 2022 ([legge n. 234/2021](#)).

Molte sono le detrazioni fiscali in edilizia ed i cambiamenti normativi in merito! Al fine di orientarti correttamente ti consigliamo di consultare le [tabelle specifiche](#) per ogni bonus e di scaricare la guida PDF per rispondere ai diversi dubbi in materia; nonché [il software](#) che supporta il professionista nella corretta gestione della pratica e dei lavori per il Superbonus 110% e per tutti gli altri bonus.

A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la **circolare n. 23/E** che ha lo scopo di fornire un quadro riassuntivo dei chiarimenti resi in tema di Superbonus, all'indomani della pubblicazione della nuova guida di giugno (vedi articolo: [Aggiornata a giugno la guida delle Entrate sul Superbonus](#)).

Circolare delle Entrate: il quadro riassuntivo dei chiarimenti e degli aggiornamenti

Attraverso i provvedimenti direttoriali, le guide operative, le FAQ ed i pareri pubblicati in risposta alle istanze di interpello presentate dai contribuenti, l'Agenzia delle Entrate ha fatto chiarezza in merito alle modifiche normative che hanno interessato il decreto Rilancio (da ultimo gli articoli 119 e 121).

La circolare in esame fornisce, quindi, un'illustrazione della disciplina del Superbonus allo stato attuale, per effetto delle modifiche intervenute e si focalizza su:

- le diverse tipologie dei **soggetti beneficiari**,
- gli **edifici interessati** dagli interventi,
- le **spese ammesse** all'agevolazione,
- l'**opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante e i relativi adempimenti previsti.

Orizzonte temporale: i termini per usufruire del Superbonus

In particolare il Fisco si sofferma sui nuovi termini, per effetto delle modifiche intervenute, entro cui sostenere le spese per poter accedere all'agevolazione; non sono, invece, oggetto di trattazione le ultime

novità in materia di opzione per lo sconto/cessione introdotte dal dl n. 50/2022, oggetto di primi chiarimenti con la [circolare 27 maggio 2022, n. 19/E](#) a cui si rinvia.

Nel dettaglio il Superbonus si applica alle spese sostenute entro il:

- **30 giugno 2022** dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5, comma 2, lettera c), D.Lgs. n. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi (non essendo stata prevista una proroga per tali soggetti);
- **30 settembre 2022** per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, ovvero 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% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi dell'art. 119 del decreto Rilancio;
- **30 giugno 2023** dagli IACP comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing", per gli interventi di risparmio energetico e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa ovvero per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo;
- **31 dicembre 2025** dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri;
- **31 dicembre 2025** dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, per interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, con una progressiva diminuzione della percentuale di detrazione (110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023; 70% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024; 65% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025);
- **31 dicembre 2025** dai condomini, con una progressiva diminuzione della percentuale di detrazione (110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023; 70% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024; 65% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025).

In allegato l'interessante **tabella riassuntiva in riferimento all'orizzonte temporale**, in cui vengono riportati: beneficiario, riferimento normativo, aliquota, SAL 30%, SAL 60% e scadenza.

Contenuti e struttura della circolare

La nuova circolare riprende quanto chiarito nelle 210 risposte del Fisco, a partire dal 2020, ed è strutturata in 6 capitoli così suddivisi:

Soggetti che possono fruire del Superbonus

- Proprietari e detentori persone fisiche ("fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni") a vario titolo
- Istituti autonomi case popolari (IACP) ed enti aventi analoghe finalità sociali
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- ONLUS, Organizzazioni di Volontariato e Associazioni di Promozione Sociale
- Associazioni e Società Sportive Dilettantistiche
- «Comunità Energetiche Rinnovabili»
- Amministrazioni dello Stato ed enti pubblici territoriali

Edifici interessati

- Unità immobiliari di categoria catastale A/9 aperte al pubblico
- Immobili vincolati

- Immobili iscritti nel Catasto Fabbricati in categoria F/3 (“unità in corso di costruzione”) o in categoria F/4 (“unità in corso di definizione”)
- Edifici sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali
- Edificio composto da più unità immobiliari possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche
- Immobili utilizzati promiscuamente da persone fisiche, fuori dall’esercizio di arte, professione e impresa
- Condominio, Supercondominio e condominio minimo
- «Indipendenza funzionale» e «accesso autonomo dall’esterno»

Tipologie di interventi

- Interventi di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico
- Interventi “trainanti” di riqualificazione energetica
- Interventi “trainanti” antisismici
 - Interventi di riparazione o locali, interventi sulle aree di sedime
 - Interventi nei centri storici
- Interventi “trainati”
 - Eliminazione barriere architettoniche
 - Sostituzione di finestre comprensive di infissi
 - Impianti fotovoltaici
 - Colonnine per ricarica dei veicoli elettrici
- Detrazione al 75 per cento per interventi finalizzati al superamento e all’eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti

Spese ammesse alla detrazione

- Cumulabilità Superbonus e contributo per la ricostruzione
- Proroghe introdotte dalla legge di bilancio 2022

Opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito in alternativa alle detrazioni

- Opzione in luogo della detrazione per bonus diversi dal Superbonus
- Opzione esercitata in relazione a stati di avanzamento lavori (SAL)
- Attività di controllo e profili di responsabilità in tema di utilizzo dei crediti
- Opzione per la cessione del credito ad un’impresa di assicurazione
- Soggetti che non possiedono redditi imponibili
- Modalità di computo dell’IVA indetraibile, anche parzialmente, ai fini del Superbonus
- Bonifico bancario

Adempimenti procedurali

- General contractor
- Visto di conformità e asseverazioni
 - Applicazione dello sconto da parte del professionista che rilascia il visto di conformità
 - Asseverazione interventi antisismici

- Asseverazione ai fini della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013

Chiudono la circolare gli allegati, la legenda e l'appendice.

[CIRCOLARE SUPERBONUS 23.06.2022](#)