



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Padova



SUPERBONUS 110%

A cura di

Dott. Andrea Buso

Dott. Riccardo Salmaso

SOGGETTI BENEFICIARI

I soggetti che possono usufruire dell'agevolazione sono i seguenti (art. 119 comma 9 e 10):

- a) i condomini;
- b) le persone fisiche, al di fuori dell'attività di impresa, arti e professioni, sulle singole unità immobiliari (massimo 2 unità immobiliari);
- c) gli IACP (istituti autonomi case popolari) ed enti con le stesse finalità sociali, con i requisiti in materia di “*in house providing*”, sugli immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- d) le cooperative edilizie a proprietà indivisa, per gli interventi su immobili da esse possedute e assegnati in godimento ai propri soci;
- e) le ONLUS (art. 10 D.Lgs. 460/97), le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri ex L. 266/91 e le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri ex L. 383/2000;
- f) le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro ex D.Lgs. 242/1999 limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

SOGGETTI BENEFICIARI (segue)

I privati persone fisiche potranno beneficiare del superbonus 110% in relazione sia agli interventi sulle parti comuni condominiali, sia agli interventi sulle singole unità immobiliari (abitazione principale o meno), unifamiliari o indipendenti, fino ad un massimo di 2 unità immobiliari ed esclusi A/1, A/8 e A/9.

Non godono del Superbonus 110% i seguenti soggetti, che possono comunque usufruire dell'ecobonus e sismabonus secondo le regole "ordinarie" (Agenzia delle Entrate, Risoluzione 34/2020):

- ✓ le persone fisiche esercenti arti e professioni;
- ✓ i soggetti che conseguono reddito d'impresa;
- ✓ le associazioni tra professionisti;
- ✓ gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

Tali ultimi soggetti possono usufruire del bonus 110% solo se sostengono le spese in qualità di condòmini.

Il Superbonus 110% non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito (Agenzia delle Entrate, Circolare 24/2020).

IMMOBILI AGEVOLATI

Gli edifici che possono godere dell'agevolazione in esame sono:

- ✓ parti comuni di edificio;
- ✓ singole unità immobiliari;
- ✓ edifici unifamiliari o unità immobiliari site in edifici plurifamiliari con accesso autonomo "villette a schiera".

Per poter godere delle agevolazioni previste per la riqualificazione energetica (cd. Ecobonus) è necessario che gli edifici siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile. Inoltre, l'immobile agevolabile deve essere in regola a livello urbanistico rispetto alla documentazione protocollata nel Comune di riferimento (assenza di abusi edilizi).

Non sono agevolabili con il superbonus 110% gli interventi realizzati su unità immobiliari accatastate in una delle categorie A/1, A/8 e A/9

REQUISITI PER OTTENERE L'AGEVOLAZIONE

Al fine di ottenere il beneficio superbonus 110% è necessario:

- 1) realizzare almeno uno degli **interventi cd. “trainanti”** previsti dall'art. 1 del DL Rilancio convertito in Legge;
- 2) rispettare i **requisiti tecnici minimi** indicati dalla Legge (articolo 14, comma 3-ter, DL 63/2013);
- 3) ottenere con gli interventi realizzati un **miglioramento delle prestazioni energetiche di almeno due classi** oppure, qualora non fosse possibile, conseguire la **classe energetica più alta**, il tutto da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape), **ante e post intervento**, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della **dichiarazione asseverata**.

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI (segue)

Interventi "trainanti"	Massimale di spesa	Altre condizioni
Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.	Euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.	Per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.
	Euro 40.000 x n. unità immobiliari.	Per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari.
	Euro 30.000 x n. unità immobiliari.	Per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.
Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici o alla microcogenerazione a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione (...) per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE (relativa alla qualità dell'aria), l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente (...).	Euro 20.000 x n. unità immobiliari.	Per gli edifici con numero di unità fino a 8.
	Euro 15.000 x n. unità immobiliari.	Per gli edifici con numero di unità superiore a 8.

6

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI (segue)

Interventi "trainanti"	Massimale di spesa	Altre condizioni
Interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A (...), a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microcogenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione (...) per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE (relativa alla qualità dell'aria), con caldaie a biomassa aventi prestazioni (...) nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione (...) l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente (...).	Euro 30.000.	La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI (segue)

Interventi “trainati”	Massimale di spesa	Note
Altri interventi di efficientamento energetico previsti dall’art. 14 del DL 63/2013.	Limite di spesa individuato per ciascun intervento dall’art. 14 DL 63/2013.	Per gli immobili soggetti a vincolo culturale o paesaggistico non necessario l’intervento “trainante”.
Interventi antisismici di cui all’art. 16, commi da 1-bis a 1-septies del DL 63/2013.	Limite di spesa individuato per ciascun intervento dall’art. 16 DL 63/2013.	Non è necessario realizzare almeno un intervento “trainante”.
Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica.	Euro 48.000 (e comunque nel limite di spesa di Euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell’impianto solare fotovoltaico; in caso di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica il limite di spesa è ridotto ad Euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale).	Subordinata alla concessione in favore del GSE dell’energia non auto-consumata in sito; non cumulabile con altri incentivi pubblici e agevolazioni; Il limite di spesa previsto per l’installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica è cumulativo con l’installazione dei sistemi di accumulo.
Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati di cui al punto precedente.	Euro 48.000 (e comunque nel limite di spesa di Euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo).	
Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.	Euro 3.000 (limite ex art. 16-ter DL 63/2013).	

GLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EX ART. 14 DL 63/2013

Tipo di intervento	Detrazione massima	Aliquota applicabile
Riqualificazione energetica complessiva di edifici esistenti.	Euro 100.000	65%
Riqualificazione energetica su involucro di edifici esistenti (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti) tra cui la sostituzione di finestre comprensive di infisse (aliquota 50% in quest'ultimo caso).	Euro 60.000	65% o 50%
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda.	Euro 60.000	65%
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua.	Euro 30.000	65%
Acquisto e posa in opera di schermature solari.	Euro 60.000	50%
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.	Euro 30.000	50%
Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative (cd. sistemi di building automation).	Euro 15.000	65%
Acquisto e posa in opera di microcogeneratori.	Euro 100.000	65%

Per tutti gli interventi di cui sopra la ripartizione della detrazione è in 10 anni, salvo il caso in cui questi non vengano realizzati in combinazione con il Superbonus 110% (in quest'ultimo caso la ripartizione è in 5 anni).

Ogni uso e diffusione non autorizzata del presente documento è espressamente vietata

GLI INTERVENTI ANTISISMICI EX ART. 16 DL 63/2013

Tipo di intervento	Spesa massima	Note
Interventi di adeguamento statico degli edifici (Sismabonus).	Euro 96.000 per unità immobiliare per ciascun anno.	Se <u>intervento su unità singole</u> (no condominio): detrazione 50% oppure 70% se passaggio ad una classe di rischio inferiore oppure 80% se passaggio a due classi di rischio inferiore (per ogni unità). Se <u>intervento su parti comuni</u> (condominio): detrazione 50% oppure 75% se passaggio ad una classe di rischio inferiore oppure 85% se passaggio a due classi di rischio inferiore (per ogni unità). La ripartizione della detrazione è in 5 anni . Il bonus si applica anche alle singole pertinenze solamente sugli interventi effettuati su parti comuni condominiali (no per unità singole). La detrazione del 110% si applica anche per le spese in esame nel limite di spesa massimo di Euro 96.000, facendo sorgere un credito fiscale di Euro 105.600 (96.000 x 110%) da ripartire in 5 quote annuali.
Acquisto di un'unità immobiliare antisismica (Sisma acquisti).	Euro 96.000 per unità immobiliare per ciascun anno.	Detrazione del 75% sul prezzo di acquisto per ogni unità immobiliare se passaggio ad una classe di rischio inferiore oppure 85% se passaggio a due classi di rischio inferiore (per ogni unità). La ripartizione della detrazione è in 5 anni . La detrazione del 110% si applica anche per le spese in esame nel limite di spesa massimo di Euro 96.000, facendo sorgere un credito fiscale di Euro 105.600 (96.000 x 110%) da ripartire in 5 quote annuali.

GLI INTERVENTI DI ECO-SISMABONUS (SOLO PER EDIFICI CONDOMINIALI)

Tipo di intervento	Spesa massima	Note
Interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento statico su parti comuni di edifici Condominiali (Eco + Sisma bonus).	Euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio. Detrazione del 80% sulla spesa massima ammissibile per ogni unità immobiliare se dall'intervento deriva il passaggio ad una classe di rischio inferiore. Detrazione del 85% sulla spesa massima ammissibile per ogni unità immobiliare se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori.	La ripartizione della detrazione è in 10 anni . Gli interventi devono essere effettuati su edifici condominiali che si trovano nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3. I lavori devono essere finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

ATTENZIONE: questa detrazione può essere richiesta in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici e per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali (interventi effettuati separatamente con propri limiti).

UTILIZZO DEL SUPERBONUS 110%

Il superbonus 110% può essere utilizzato in 5 quote annuali costanti:

- 1) direttamente dal beneficiario a **scomputo delle imposte sul reddito nella Dichiarazione dei Redditi**;
- 2) attraverso la **cessione del corrispondente credito d'imposta** a favore di altri soggetti, comprese le banche e gli intermediari finanziari;
- 3) mediante lo **sconto sul corrispettivo dei lavori** (fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso) che viene recuperato sotto forma di credito di imposta pari alla detrazione, dall'impresa esecutrice in 5 quote e con possibilità di cessione ad altri soggetti incluse banche e intermediari finanziari.

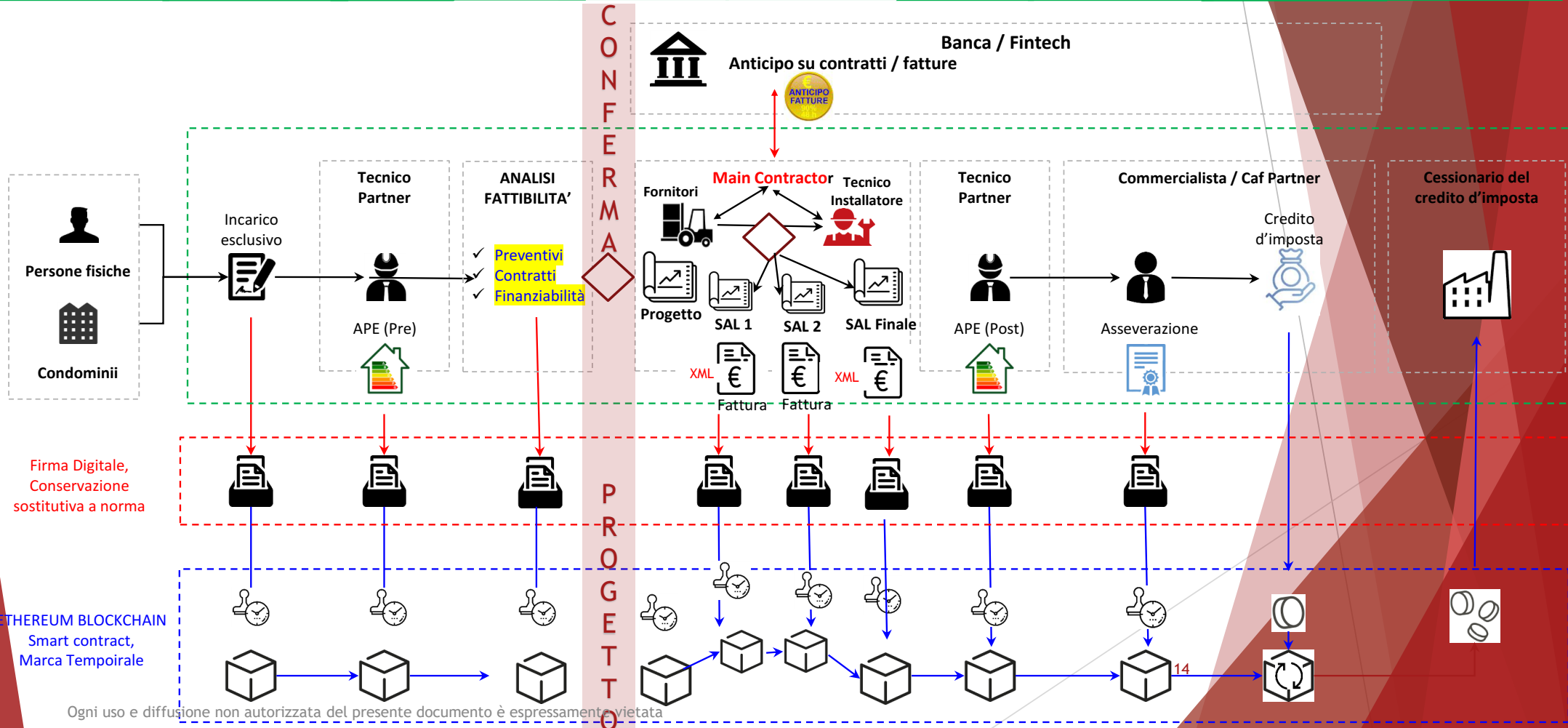
NB: negli ultimi due casi la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso

INTERVENTI PER I QUALI È POSSIBILE LA CESSIONE / SCONTO DEL CREDITO

Il soggetto che effettua i lavori edili può esercitare l'opzione per la cessione del credito o per l'applicazione dello sconto in fattura per i seguenti interventi:

- ✓ **recupero del patrimonio edilizio** (Bonus Ristrutturazione / Casa) previsto dal Tuir;
- ✓ **riqualificazione energetica** rientranti nell'Ecobonus, nonché quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico (Eco + Sisma bonus);
- ✓ **adozione di misure antisismiche** rientranti nel Sismabonus. L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche" (Sisma acquisti);
- ✓ **recupero o restauro della facciata** degli edifici esistenti (**Bonus Facciate**), ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna;
- ✓ **installazione di impianti fotovoltaici**, compresi quelli che danno diritto al Superbonus;
- ✓ **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici**, compresi quelli che danno diritto al Superbonus.

IL PROCESSO DI CERTIFICAZIONE



Ogni uso e diffusione non autorizzata del presente documento è espressamente vietata