

# GUIDA AL SUPERBONUS 110%

*Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della legge 17 luglio 2020, n. 77 di conversione in legge del D.L. n. 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio) vengono ufficializzate le nuove detrazioni fiscali del 110%.*

*Si attendono ora i provvedimenti attuativi dell'Agenzia delle Entrate e del Ministero dello Sviluppo Economico, da emettersi entro 30 giorni, per l'avvio operativo delle nuove misure.*

## SUPERBONUS 110%: SGUARDO GENERALE E FINALITÀ

Il Decreto Rilancio eleva al 110% le aliquote delle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica (ecobonus) e la messa in sicurezza antisismica (sismabonus) degli edifici, con specifiche limitazioni, col duplice obiettivo di migliorare le prestazioni energetiche e sismiche del patrimonio edilizio esistente e contribuire al rilancio del settore edile,

Alcuni interventi di riqualificazione energetica, capaci di conseguire un significativo incremento della prestazione energetica, e gli interventi di messa in sicurezza antisismica possono usufruire di una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) del 110% delle spese sostenute **dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021** (30 giugno 2022 per gli interventi realizzati da IACP comunque denominati).

L'ecobonus 110% e il sismabonus 110% si applicano alle prime e seconde case, sia unifamiliari, sia villette a schiera, sia unità immobiliari in condominio. Lo stesso soggetto può ottenere l'ecobonus 110% al massimo su due unità immobiliari.

Sono escluse dal superbonus le abitazioni di tipo signorile, le abitazioni in ville e i castelli, rientranti rispettivamente nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

La detrazione è ripartita **in cinque quote annuali** di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi. Il contribuente può scegliere di trasformare la detrazione in credito di imposta di pari importo e utilizzarlo in **compensazione** oppure **cederlo** ad altri soggetti, banche e intermediari finanziari.

In alternativa, il contribuente può optare per un contributo sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto** fino ad un importo massimo pari al corrispettivo dovuto.

Il contributo è anticipato dal fornitore che effettua gli interventi, che recupera un credito di imposta del 110% cedibile ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Il superbonus **non è cumulabile** con gli altri incentivi riconosciuti dalle norme europee, nazionali o regionali.

## BENEFICIARI

Possono usufruire del superbonus per la riqualificazione energetica e la messa in sicurezza antisismica i seguenti soggetti che sostengono le spese per la realizzazione degli interventi dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021:

- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni;
- i condomini;
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati e gli enti con le stesse finalità sociali che rispondono ai requisiti della legislazione europea sull'in house providing per gli interventi su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica;
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per gli interventi sugli immobili da esse posseduti e assegnati ai propri soci;
- organizzazioni senza scopo di lucro, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale del terzo settore;
- associazioni e società sportive dilettantistiche (ASD), ma solo per gli interventi su immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

## INTERVENTI AGEVOLATI

I superbonus agevolano gli interventi sugli edifici sia unifamiliari sia condominiali.

Ci sono interventi 'principali' che danno sempre diritto alla detrazione maggiorata e interventi 'secondari' che danno diritto al superbonus solo se realizzati congiuntamente a quelli 'principali'.

### Interventi "principali"

Di seguito gli interventi 'principali' che danno diritto ai bonus maggiorati al 110%.

#### **Realizzazione di cappotto termico**

Sono detraibili al 110% le spese per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio per oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La detrazione fiscale del 110% è calcolata su un **tetto di spesa di:**

- **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o le villette a schiera;
- **40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio negli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- **30.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio negli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i Criteri Ambientali Minimi previsti dal **DM 11 ottobre 2017**.

#### **Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale in condominio**

Accedono al superbonus 110% gli 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 di prodotto prevista dal Regolamento UE 811/2013, a **pompa di calore**, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti

fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di **microgenerazione** o a **collettori solari**. Nei Comuni montani, non interessati dalle procedure di infrazione 2014/2147 o 2015/2043, è incentivato l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

Sono agevolabili anche le spese per lo **smaltimento e la bonifica** dell'impianto sostituito.

La detrazione fiscale è calcolata su un **tetto di spesa di:**

- **20.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio negli edifici fino a otto unità immobiliari;
- **15.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio negli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

### **Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale nelle singole unità immobiliari e nelle villette a schiera**

Sono incentivati con il superbonus 110% gli interventi sugli edifici unifamiliari 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 di prodotto prevista dal Regolamento UE 811/2013, a **pompa di calore**, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di **impianti fotovoltaici** e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di **microgenerazione** o a **collettori solari**. Nelle aree non metanizzate dei Comuni non interessati dalle procedure di infrazione 2014/2147 o 2015/2043 è agevolata la sostituzione con **caldaie a biomassa** aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle stabilite dal DM 186/2017.

Nei Comuni montani, non interessati dalle procedure di infrazione 2014/2147 o 2015/2043, è incentivato l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

Sono agevolabili anche le spese per lo **smaltimento e la bonifica** dell'impianto sostituito.

La detrazione fiscale è calcolata su un **tetto di spesa di 30.000 euro**.

Nella realizzazione degli interventi di efficientamento energetico (cappotto termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale in condominio e nelle singole unità immobiliari) devono essere rispettati i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dal **DM 26 giugno 2015**, sia assicurato, nel complesso, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o, ove impossibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il superbonus è riconosciuto anche se gli interventi per l'efficientamento energetico sono eseguiti attraverso la **demolizione e ricostruzione** dell'edificio.

Ottengono il superbonus anche gli **interventi di efficientamento energetico** già agevolati con l'ecobonus tradizionale, nei limiti di spesa già previsti per ciascun intervento, eseguiti su edifici vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004) o su quelli in cui i regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali impediscono la coibentazione e/o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

### **Messa in sicurezza antisismica**

Ottengono una detrazione fiscale del 110% gli interventi di miglioramento e adeguamento antisismico, rientranti nella disciplina del sismabonus, realizzati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3. Hanno diritto al superbonus 110% anche gli acquirenti di unità immobiliari realizzate, nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, da imprese di costruzione e ristrutturazione mediante la demolizione di vecchi fabbricati e la ricostruzione con criteri antisismici ed eventuale ampliamento volumetrico (Sismabonus acquisto).

È agevolata con il Superbonus anche la realizzazione di sistemi di **monitoraggio strutturale continuo** eseguita congiuntamente agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico.

In caso di cessione del credito ad una impresa di assicurazione, con contestuale stipula di una **polizza contro gli eventi calamitosi**, la stipula della polizza gode di una detrazione del 90%.

## Interventi “secondari”

Di seguito gli interventi ‘secondari’ che danno diritto ai bonus maggiorati al 110% se realizzati congiuntamente a quelli ‘principali’ e se rispondenti a determinate condizioni.

**Interventi di efficientamento energetico già agevolati con l’ecobonus tradizionale**, nei limiti di spesa già previsti per ciascun intervento, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi ‘principali’, siano rispettati i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dal DM 26 giugno 2015, sia assicurato, nel complesso, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell’edificio o, ove impossibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica**, realizzata congiuntamente ad almeno uno degli interventi ‘principali’. Per questi interventi è previsto un **tetto di spesa di 48.000 euro** e comunque nel limite di spesa di **2.400 euro per ogni kW** di potenza nominale dell’impianto fotovoltaico.

Se l’installazione degli impianti fotovoltaici avviene contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, previsti dall’articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del Testo unico dell’edilizia (DPR 380/2001), il **limite di spesa è 1.600 euro per ogni kW** di potenza nominale dell’impianto fotovoltaico.

Per ottenere la detrazione, è **obbligatorio cedere al GSE** l’energia non autoconsumata o condivisa in sito.

Il Superbonus si applica all’installazione di impianti fotovoltaici **fino a 200 kW** realizzata da comunità energetiche rinnovabili costituite come enti non commerciali o condomini. L’aliquota del 110% si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW. Per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW, spetta la detrazione al 50% con tetto di spesa di 96mila euro

**Installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici** realizzata congiuntamente ad almeno uno degli interventi ‘principali’. Per questi interventi valgono le stesse condizioni previste per l’installazione degli impianti solari fotovoltaici.

È previsto il **tetto di spesa di 1.000 euro per ogni kW** di capacità di accumulo del sistema.

**Installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici** realizzata congiuntamente ad almeno uno di due degli interventi ‘principali’: realizzazione del cappotto termico e sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale

# COME USUFRUIRE DEL SUPERBONUS

## Detrazione e compensazione fiscale

Il contribuente che realizza gli interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica, dopo aver pagato l'importo dei lavori, **usufruisce direttamente della detrazione** in cinque quote annuali di pari importo.

## Sconto in Fattura

Invece di usufruire direttamente della detrazione fiscale o del credito di imposta, il contribuente può optare per un contributo sotto forma di **sconto in fattura** fino ad un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi il quale potrà recuperarlo sotto forma di credito di imposta cedibile ad altri soggetti, banche e altri intermediari finanziari.

Il cessionario potrà utilizzare il credito di imposta in **compensazione** delle imposte sui redditi e delle imposte sul valore aggiunto, dei contributi previdenziali e assicurativi, dell'Irap, delle addizionali comunali, con la stessa ripartizione in cinque quote annuali. La quota di credito di imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi né può essere chiesta a rimborso.

I fornitori rispondono per l'eventuale utilizzo del credito di imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto.

## Cessione del Credito

In alternativa alla fruizione della detrazione e allo sconto in fattura, i contribuenti possono optare per la trasformazione del corrispondente importo in **credito di imposta** da cedere ad altri soggetti, banche e intermediari finanziari.

I cessionari rispondono per l'eventuale utilizzo del credito di imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto.

La scelta di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento.

# ADEMPIMENTI E SANZIONI

## Adempimenti per ottenere il superbonus

Per usufruire del superbonus per gli interventi di **efficientamento energetico**, il contribuente deve:

- acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima dell'intervento;
- chiedere uno o più preventivi;
- acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato, che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti tecnici richiesti;
- acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato, che attesti la congruità delle spese;

- acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) post-intervento;
- pagare le spese con bonifico bancario o postale, indicando la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (professionista o impresa che ha effettuato i lavori);
- inviare le asseverazioni e l'APE all'ENEA.

Per usufruire del superbonus per gli interventi di **messa in sicurezza antisismica**, il contribuente deve:

- chiedere uno o più preventivi;
- acquisire l'asseverazione dell'efficacia dei lavori realizzati dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, in base al DM 58/2017;
- acquisire l'asseverazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;
- pagare le spese con bonifico bancario o postale, indicando la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (professionista o impresa che ha effettuato i lavori).

Le asseverazioni sono rilasciate al **termine dei lavori** o per ogni **stato di avanzamento dei lavori**.

Per attestare la **congruità delle spese** si deve fare riferimento ai prezziari in fase di definizione dal Mise. Fino ad allora, si utilizzeranno i prezziari regionali, i listini ufficiali o locali delle Camere di Commercio o i prezzi di mercato del luogo in cui si effettuano i lavori.

Il **costo delle attestazioni e delle asseverazioni** è detraibile con le stesse modalità valide per gli interventi cui si riferiscono.

## Adempimenti per sconto in fattura e cessione del credito

Per esercitare l'opzione dello **sconto in fattura** o della **cessione del credito**, il contribuente, oltre agli adempimenti per ottenere il superbonus, deve:

- richiedere a commercialisti o periti ed esperti iscritti alle Camere di Commercio, il **visto di conformità** dei dati che attestano i presupposti che danno diritto alla detrazione;
- comunicare tali dati in via telematica all'**Agenzia delle Entrate**.

## Irregolarità e sanzioni

In caso di **irregolarità**, l'Agenzia delle Entrate revoca l'agevolazione al soggetto beneficiario e valuta la responsabilità in solido del fornitore o del cessionario.

I professionisti che rilasciano attestazioni ed asseverazioni infedeli sono puniti con una **sanzione amministrativa pecuniaria** compresa tra 2.000 e 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. I tecnici devono quindi stipulare una polizza assicurativa della responsabilità civile con un massimale adeguato al numero di attestazioni e asseverazioni rilasciate, che comunque non può essere inferiore a 500mila euro.