

Gentili dottori,

a seguito della pubblicazione di una guida dedicata da parte dell'Agenzia delle Entrate, con il presente documento desideriamo fornire delle indicazioni semplici e schematiche sulle caratteristiche e sui requisiti per usufruire del cosiddetto "superbonus 110%" introdotto dal Decreto Rilancio, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77.

## **AGEVOLAZIONE**

L'agevolazione del cosiddetto "superbonus 110%" consiste in una detrazione d'imposta nella misura del 110% delle spese sostenute dal 1° Luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per una serie di interventi chiamati "trainanti", effettuati cioè su parti comuni di edifici, su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari.

In presenza di questi interventi "trainanti", si ha poi diritto alla detrazione del 110% anche su una serie di interventi, cosiddetti "trainati" sulle singole unità abitative.

La detrazione è da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo.

**ATTENZIONE:** Il superbonus non spetta per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

Inoltre, per gli interventi realizzati su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno, il Superbonus spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati **su un massimo di due unità immobiliari.**

## **INTERVENTI "TRAINANTI"**

Ai sensi dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, la detrazione del 110% spetta per le seguenti tipologie di interventi (cd. "trainanti"):

1. isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
2. sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici oppure sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
3. interventi antisismici (cd. Sisma-bonus)

## **INTERVENTI "TRAINATI"**

Il Superbonus 110%, a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi trainanti precedentemente elencati, spetta anche per le seguenti ulteriori tipologie di interventi (cd. "trainati"):

- A. efficientamento energetico rientranti nell'ecobonus, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento;
- B. installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici secondo le condizioni previste dalla legge;
- C. installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su alcune tipologie di edifici come da normativa vigente;
- D. installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

## **BENEFICIARI**

Possono usufruire della detrazione del 110% i seguenti soggetti:

- condomini;
- persone fisiche, **al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni**;
- Istituti autonomi case popolari (IACP);
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;
- associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente; si deve intendere quindi il **proprietario**, il **nudo proprietario** o titolare di altro diritto reale di godimento (**usufrutto, uso, abitazione o superficie**)

Può beneficiarne anche il **conduttore e il comodatario**, se detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o contratto di comodato registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'immobile.

### **ATTENZIONE:**

I titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.

## **REQUISITI TECNICI**

Al fine di poter beneficiare di questa misura, gli interventi devono rispettare dei requisiti tecnici che devono essere asseverati da un professionista (geometra, ingegnere, architetto).

Ad esempio, in caso di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti devono:

- rispettare i requisiti previsti da appositi decreti emanati del Ministero dello sviluppo economico;
- **assicurare**, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di efficientamento energetico, all'installazione di impianti solari fotovoltaici ed, eventualmente, dei sistemi di accumulo, **il miglioramento di almeno due classi energetiche** dell'edificio (compreso quello unifamiliare o delle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno), ovvero, se non fosse possibile in quanto l'edificio o l'unità familiare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

**Il miglioramento energetico è dimostrato dall'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ante e post-intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.**

**ATTENZIONE:** Il bonus spetta anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con la medesima volumetria.

## **CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA**

In luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni, la normativa consente di optare, alternativamente, per la cessione ad altri soggetti (es. banche e intermediari finanziari) del credito corrispondente alla detrazione oppure per un contributo sotto forma di "sconto in fattura" da parte del fornitore. La normativa prevede l'opzione della cessione del credito o dello sconto in fattura per le seguenti tipologie di interventi:

1. recupero del patrimonio edilizio previsto dal TUIR. Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di

- ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici;
2. riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus quali, ad esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, nonché quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico;
  3. adozione di misure antisismiche rientranti nel sisma-bonus. L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche";
  4. recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio 2020;
  5. installazione di impianti fotovoltaici, compresi quelli che danno diritto al Superbonus;
  6. installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, compresi quelli che danno diritto al Superbonus.

#### **ADEMPIMENTI-VISTO CONFORMITA' E ASSEVERAZIONE**

In aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le già menzionate detrazioni, **ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura** riferiti al Superbonus prevista dall'articolo 121 del Decreto Rilancio è necessario essere in possesso di:

- **Visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta da parte dei soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF;
- **Asseverazione**, rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori, che attesti i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione. Detta Asseverazione riferita agli interventi di efficientamento energetico è trasmessa esclusivamente per via telematica all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA).

**NOTA BENE:** Sono detraibili anche le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni.

**ATTENZIONE:** Ferma l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. I tecnici abilitati, rilasciano le già menzionate attestazioni ed asseverazioni, previa stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e il bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

***Distinti Saluti***