

**Circolare n°:** 22/2020

**Oggetto:** *Superbonus 110%*

**Sommario:** Il decreto Rilancio, recentemente convertito nella Legge n. 17 del 17 Luglio 2020, ha potenziato le agevolazioni attualmente esistenti per determinati interventi di efficienza energetica ed antisismici.

**Lo scorso 24 luglio l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato una guida operativa contenente i primi chiarimenti sull'agevolazione.**

**Contenuto:** \_\_\_\_\_

L'agevolazione in esame consiste in una detrazione dall'imposta lorda, ed è concessa a fronte di interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti o riducono il rischio sismico degli stessi.

Il Superbonus spetta:

- a determinate condizioni, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi effettuati 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;
- solo a fronte dell'effettuazione di uno o più interventi cd "trainanti", di seguito illustrati, che consentono di estendere l'agevolazione ad altri interventi "trainati".

***Scopo della presente circolare è quello di delineare la disciplina in oggetto alla luce delle prime indicazioni fornite nel citato documento di prassi.***

**Indice:** \_\_\_\_\_

P.1	—————	SOGGETTI BENEFICIARI
P.2	—————	INTERVENTI AGEVOLATI
P.3	—————	AGEVOLAZIONE
P.4	—————	CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO
P.5	—————	ADEMPIMENTI
P.6	—————	CASI APPLICATIVI

Riproduzione vietata

**SOGGETTI BENEFICIARI:** \_\_\_\_\_

Possono accedere all'agevolazione:

- **i condomini;**
- **le persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- **gli Istituti autonomi case popolari** (IACP) 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". In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Per tali soggetti il Superbonus spetta anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022;
- **le cooperative di abitazione a proprietà indivisa**. La detrazione si applica agli interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- **le Organizzazioni non lucrative di utilità sociale** di cui all'articolo 10, del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle **organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle **associazioni di promozione sociale** iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;
- dalle **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del d.lgs. 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Per poter fruire della detrazione è necessario che i soggetti beneficiari:

- possiedano l'immobile oggetto di intervento in qualità di proprietario, nudo proprietario, o titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);

- oppure detengano l'immobile in base ad un contratto di locazione (anche finanziaria) o di comodato, regolarmente registrato, e siano in possesso del consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori;
- siano muniti di titolo abilitativo, ove previsto, riportante la data di inizio dei lavori, ovvero in alternativa, di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

N.B: 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.

## **INTERVENTI AGEVOLATI:**

---

### ***INTERVENTI TRAINANTI***

Come anticipato, la detrazione spetta per le spese sostenute dall'1.07.2020 al 31.12.2021 a fronte di uno o più dei seguenti **interventi "trainanti"**:

1. **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 medesimo o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. I materiali isolanti impiegati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al DM 11.10.2017;
2. **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 n. 811/2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di micro-generazione o a collettori solari;
3. **interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari** situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano d 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

Riproduzione vietata

efficienza almeno pari alla classe di prodotto A prevista dal Reg UE n. 811/2013, pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di micro-generazione o a collettori solari:

4. **interventi antisismici (sismabonus)** nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi prevista dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013. Il Superbonus spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi antisismici ordinari. La detrazione spetta a prescindere dal miglioramento della classe di rischio sismico.

In sede di conversione sono stati modificati i limiti di spesa afferenti a ciascuna tipologia degli interventi predetti:

INTERVENTO TRAINANTE	LIMITE DI SPESA
<p><b>1. Isolamento termico delle superfici</b></p>	<p>La spesa ammissibile non può superare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50.000 euro per gli edifici unifamiliari</li> <li>• 50.000 euro per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari indipendenti e con ingresso autonomo</li> <li>• 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità</li> <li>• 30.000 moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari</li> </ul>
<p><b>2. Interventi su parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale</b></p>	<p>La spesa ammissibile non può superare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a 8 unità</li> <li>• 15.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità</li> </ul> <p>La detrazione si estende anche alle spese relative allo smaltimento e bonifica dell'amianto.</p>

Riproduzione vietata

<p><b>3. Interventi sugli edifici unifamiliari o plurifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti</b></p>	<p>La detrazione è determinata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro.</p> <p>La detrazione si estende anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p>
<p><b>4. Interventi antisismici</b></p>	<p>Nei limiti previsti dall'art 16 c. da 1-bis a 1-septies del DL 63/2013. Per questi interventi è possibile beneficiare della detrazione nel limite massimo complessivo di spesa pari a 96.000 euro (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio nel caso di edifici condomoniali)</p> <p>Non è richiesto per ciascuno degli interventi antisismici il miglioramento della classe di rischio sismico.</p>

Ai fini dell'accesso al Superbonus, gli **interventi di isolamento termico** delle superfici opache o di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** devono:

- rispettare i requisiti previsti da un apposito decreto del MISE. Nelle more dell'adozione del decreto richiamato, continuano ad applicarsi i decreti 19 febbraio 2007 e 11 marzo 2008;
- 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 possibile in quanto l'edificio.

#### ***INTERVENTI TRAINATI***

Il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per "ulteriori" interventi eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi principali di **isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico**, in precedenza elencati. Gli **interventi "trainati"** riguardano:

- **interventi di efficientamento energetico** eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento;
- **installazione di impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del DPR n. 412 del 1993 e/o di **sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.

L'applicazione della maggiore aliquota<sup>1</sup> è, comunque, subordinata alla:

- o installazione degli impianti eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché antisismici che danno diritto al Superbonus;
- o cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico emanato ai sensi del comma 9 del medesimo articolo 42-bis, sono individuati i limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese stesse non superiore a euro 48.000, e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, per singola unità immobiliare.

- **installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici:** se l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici è eseguito congiuntamente ad un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, la detrazione prevista dall'articolo 16-ter del decreto-legge n. 63 del 2013, calcolata su un ammontare massimo delle spese pari a euro 3.000, è elevata al 110%.

---

<sup>1</sup> La detrazione non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-bis del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116.

Riproduzione vietata

**Il Superbonus non trova applicazione per gli interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).**

N.B: in sede di conversione è stato altresì precisato che sono ammessi alla detrazione del 110% anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3 c. 1, lett. d) del DPR 380/2001, senza ampliamento della volumetria. Il Superbonus spetta:

- nel rispetto dei requisiti minimi di miglioramento della classe energetica dell'edificio;
- nei limiti previsti per gli interventi di riqualificazione energetica (interventi trainanti).

#### **AGEVOLAZIONE:**

---

Il beneficio consiste in una detrazione dall'imposta lorda **nella misura del 110 per cento della spesa sostenuta dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, da ripartire in cinque quote annuali di pari importo.

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, l'agevolazione spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati **su un massimo di due unità immobiliari**. Tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici.

Per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre fare riferimento:

- alla data dell'effettivo pagamento (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali;
- alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

In ogni caso l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In caso di incapienza la quota annuale

inutilizzata non può essere riportata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi, nè essere chiesta a rimborso.

#### **CESSIONE O SCONTO:**

---

In alternativa, il contribuente può optare in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione per:

- **un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto**, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, comprese banche e gli altri intermediari finanziari;
- per la **cessione di un credito d'imposta** corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, comprese banche e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'opzione (sconto o cessione) può essere esercitata con riferimento ai seguenti interventi:

- recupero del patrimonio edilizio previsto dal TUIR<sup>2</sup>;
- riqualificazione energetica che beneficino del Superbonus 110%;
- interventi antisismici che beneficino del Superbonus 110%;
- recupero o restauro della facciata degli edifici;
- installazione di impianti fotovoltaici, ivi inclusi quelli rientranti nel Superbonus 110%;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, compresi quelli che danno diritto al Superbonus.

Le modalità di esercizio dell'opzione, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi degli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni saranno definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate.

---

<sup>2</sup> 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.

Riproduzione vietata

Ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto, è necessario richiedere il **visto di conformità** (rilasciato da intermediari abilitati) dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

#### **ADEMPIMENTI:**

---

Di seguito si riepiloga il quadro degli adempimenti previsti a carico dei contribuenti.

Sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione che dell'opzione per la cessione o lo sconto è necessario richiedere:

- **per gli interventi di efficientamento energetico**, l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative<sup>3</sup>;
- **per gli interventi antisismici**, l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58. I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Per gli interventi di miglioramento energetico ammessi al Superbonus, ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto del Ministro dello sviluppo economico con il quale, per gli interventi di efficienza energetica, sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione, e le relative modalità attuative (cfr. comma 13, lettera a), dell'art. 119 del decreto-legge Rilancio). Nelle more dell'adozione del predetto decreto ministeriale, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

<sup>4</sup> Per gli interventi relativi alla adozione di misure antisismiche ammessi al Superbonus, i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017, attestano la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Riproduzione vietata

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

L'asseverazione riferita agli interventi di efficientamento energetico va altresì trasmessa in copia per via telematica all'Agenda nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro dello sviluppo economico.

## **CASI APPLICATIVI:**

---

Di seguito si forniscono alcune esemplificazioni utili a determinare la spettanza del beneficio.

### **CASO 1**

Contribuente persona fisica che effettua un intervento di isolamento termico dell'edificio (abitazione unifamiliare) con miglioramento di due classi energetiche, e contestualmente procede all'installazione di tende da sole e alla sostituzione degli infissi.

L'intervento di isolamento termico (trainante) beneficia della detrazione al 110% nel limite massimo di 50 mila euro (detrazione massima 55 mila euro) in cinque quote annuali.

Per gli interventi "trainati" la detrazione, da ripartire in 10 quote, sarà pari al 110% nel limite massimo di detrazione di:

- 60 mila per le finestre;
- 60 mila per le tende da sole.

### **CASO 2**

Contribuente proprietario di abitazione unifamiliare (con ingresso indipendente e funzionalmente autonoma) decide di avviare una ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica tramite:

- rifacimento pavimenti e impiantistica.
- sostituzione del cappotto termico, infissi e caldaia;

Gli interventi predetti consentono di accedere ai seguenti bonus:

Riproduzione vietata

- Superbonus 110% per la sostituzione del cappotto termico, infissi e caldaia, ripartita in 5 anni;
- Detrazione pari al 50% delle spese sostenute, fino al limite massimo di 96 mila euro complessive (detrazione massima 48 mila), ripartita in 10 anni per il rifacimento dei pavimenti e impiantistica.

### **CASO 3**

Contribuente proprietario di un appartamento all'interno di un condominio che decide di effettuare un intervento di riqualificazione energetica (cappotto termico), di sostituzione degli infissi, e di ristrutturazione tramite rifacimento dei servizi sanitari e relativa impiantistica.

Gli interventi predetti consentono di accedere ai seguenti bonus:

- per il cappotto termico (intervento trainante) e per la sostituzione della caldaia e delle finestre (trainati) comprensive degli infissi potrà beneficiare del Superbonus del 110% della spesa sostenuta se la caldaia e le finestre possiedono i requisiti richiesti ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013;
- sui servizi igienici e rifacimento degli impianti, l'intervento nel suo complesso, rientra nella manutenzione straordinaria e, pertanto, le relative spese danno diritto alla detrazione in misura pari al 50% delle spese sostenute, fino al limite massimo di 96 mila euro complessivi.

*Segnaliamo ai Clienti di verificare preventivamente con un tecnico di fiducia l'appropriatezza degli interventi da realizzare ai fini della spettanza del beneficio.*

*Restiamo a disposizione per informazioni, chiarimenti e assistenza.*

*Cordiali saluti*

**Studio Brunello e Partner STP**  
**Dr. Fabio Pavan**