

Il Decreto Rilancio ha introdotto il cosiddetto Superbonus: una **detrazione del 110%** sulle spese sostenute per chi effettuerà interventi di **isolamento termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e riduzione del rischio sismico** nei propri condomini o abitazioni singole. La detrazione fiscale del 110% vale **per i lavori effettuati dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021** e sarà suddivisa in 5 rate di pari ammontare. Ad esempio, per una spesa di 10.000 euro, si ottengono 11.000 euro di detrazione pari a 2.200 euro annui da recuperare nelle 5 dichiarazioni dei redditi presentate successivamente all'esecuzione dei lavori.

Il Superbonus

Gli interventi che danno diritto alla detrazione del 110% sono sostanzialmente di due tipi e possono riguardare sia la singola unità immobiliare che il condominio, sono in ogni caso escluse le nuove costruzioni, infatti gli immobili oggetto dell'intervento devono essere già esistenti. Di fatto si agevolano i grossi interventi che migliorano la prestazione termica dell'edificio e quelli volti a ridurre il rischio sismico, secondo [HYPERLINK "https://www.altroconsumo.it/-/media/altroconsumo/pdf/ecobonus/tabelle%20riepilogative%20degli%20interventi.pdf?rev=b684301a-4342-426f-9f92-8f555caea95c&hash=6C36BC466F48A1A06766F7538663651B"](https://www.altroconsumo.it/-/media/altroconsumo/pdf/ecobonus/tabelle%20riepilogative%20degli%20interventi.pdf?rev=b684301a-4342-426f-9f92-8f555caea95c&hash=6C36BC466F48A1A06766F7538663651B) uno schema preciso confermato dall'Agenzia delle entrate. Vediamo nel dettaglio l'elenco dei lavori così detti "trainanti":

Interventi di isolamento termico delle superfici opache inclinate, verticali e orizzontali (delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, i vani non riscaldati o il terreno, compreso il tetto) che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia indipendente e disponga di accesso autonomo all'esterno. In attesa dell'emanazione del decreto del MISE che definisca i nuovi requisiti, gli interventi di isolamento devono rispettare i requisiti di trasmittanza U indicati nel decreto del MISE dell'11 marzo 2008. I materiali isolanti utilizzati, inoltre, devono rispettare i criteri ambientali minimi stabiliti dal decreto dell'11 ottobre 2017 firmato dal ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare. La detrazione spetta per una spesa massima di 40.000 euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità. Se l'edificio ha più di 8 unità abitative la spesa massima si abbassa a 30.000 euro a unità. Per gli edifici unifamiliari o per gli appartamenti in condominio ma con accesso autonomo all'esterno la spesa massima detraibile è di 50.000 euro.

Interventi condominiali per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento (nel caso si installino pompe di calore reversibili) e alla produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti centralizzati devono essere dotati di:

- generatori di calore a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A;
- generatori a pompa di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche;
- apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- sistemi di microgenerazione che conducano a un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20%;
- collettori solari;
- esclusivamente per i Comuni montani è ammesso anche l'allaccio al teleriscaldamento.

La detrazione spetta anche per le spese di smaltimento o bonifica dell'impianto sostituito, per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente con sistemi fumari multipli o collettivi nuovi compatibili con apparecchi a condensazione, per le spese relative all'adeguamento dei sistemi di distribuzione come i tubi, di emissione come i sistemi scaldanti e di regolazione come sonde, termostati e valvole termostatiche. La spesa massima per usufruire del 110% è di 20.000 euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici fino a 8 unità. Se le unità sono più di 8 la spesa massima per ognuna si abbassa a 15.000 euro.

Interventi su edifici singoli (o dell'unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano indipendenti e dispongano di accesso autonomo all'esterno) per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti aventi le stesse caratteristiche di quelli appena visti per gli interventi condominiali, con l'aggiunta per le aree non metanizzate, dell'installazione di caldaie a biomassa con prestazioni emissive almeno pari alla classe di qualità 5 stelle. La detrazione spetta anche per le spese di smaltimento o bonifica dell'impianto sostituito. La spesa massima per usufruire del 110% è di 30.000 euro.

Se su di uno stesso immobile vengono eseguiti più interventi che danno diritto al superbonus, la spesa massima detraibile è data dalla somma dei limiti di spesa fissati per ogni intervento. Allo stesso modo, per gli interventi condominiali, la spesa detraibile che spetta ad ogni condomino è fissata in base ai millesimi di parti comuni di sua competenza, infatti, i limiti che variano in base al numero di unità immobiliari che costituiscono il condominio servono esclusivamente per calcolare la spesa massima complessivamente detraibile.

La detrazione del 110% si applica anche alle spese funzionali all'esecuzione dell'intervento, quali l'acquisto di materiali, la progettazione e le spese professionali, perizie, installazione di ponteggi, smaltimento dei materiali rimossi, Iva, imposta di bollo, diritti sui titoli abilitativi edilizi. Il superbonus del 110% **spetta anche per alcuni interventi che vengono eseguiti congiuntamente** ad almeno uno di quelli appena visti e che per questo vengono definiti "trainati". Occorre prestare attenzione alla data di effettuazione di questi lavori infatti, possono ottenere la detrazione maggiorata del 110% solo se eseguiti nell'intervallo di tempo che va dalla data di inizio lavori a quella di fine lavori degli interventi così detti trainanti. In particolare, viene riconosciuto il superbonus per:

altri lavori di [HYPERLINK "https://www.altroconsumo.it/730/trucchi-per-risparmiare-730/spese-casa/riqualificazioni-energetiche/informazioni"](https://www.altroconsumo.it/730/trucchi-per-risparmiare-730/spese-casa/riqualificazioni-energetiche/informazioni) **riqualificazione energetica**, la detrazione del 110% spetta anche su questi lavori nei limiti di spesa relativi a questi ultimi;

l'installazione di [HYPERLINK "https://www.altroconsumo.it/730/trucchi-per-risparmiare-730/spese-casa/colonnine-ricarica/spese"](https://www.altroconsumo.it/730/trucchi-per-risparmiare-730/spese-casa/colonnine-ricarica/spese) **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici;

installazione di **impianti fotovoltaici** connessi alla rete elettrica e di sistemi di accumulo a questi integrati.

In particolare, in caso di **installazione di impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica, la detrazione del 110% spetta su una spesa massima di **48.000 euro** e comunque entro il limite di spesa di **2.400 euro** per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico per ogni singola unità immobiliare. La detrazione è vincolata alla cessione in favore del GSE (gestore dei servizi energetici) dell'energia non autoconsumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo. La detrazione spetta anche in caso di installazione contestuale o

successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti fotovoltaici nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema.

La detrazione del 110% spetta per un limite di spesa più basso, cioè di **1.600 euro per ogni kWh** nel caso in cui sia contestuale anche un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica.

Il limite di spesa di 48.000 euro è cumulativo per impianto fotovoltaico e sistema di accumulo integrato ed è riferito alla singola unità immobiliare.

La **detrazione non spetta se si percepiscono altri incentivi pubblici** e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto.

Interventi antisismici

Gli **interventi antisismici** che danno diritto alla detrazione del 110% sono tutti quelli compresi nell'attuale HYPERLINK "<https://www.altroconsumo.it/730/trucchi-per-risparmiare-730/spese-casa/interventi-antisismici/informazioni>" sismabonus con limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare, ma senza vincoli sul numero massimo di immobili su cui effettuare gli interventi. Infatti, l'unico requisito richiesto è che le abitazioni si trovino nella zona sismica 1, 2 o 3. Sono detraibili anche le spese sostenute per la realizzazione congiunta di sistemi di monitoraggio strutturale continuo ai fini antisismici. Nel limite di spesa di 96.000 euro rientra anche il caso di "acquisto di case antisismiche".

Se, al posto della detrazione, si decide di **cedere il credito** corrispondente a un'impresa di assicurazione con la contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione del premio assicurativo, al posto del 19% spetta per il 90%. La detrazione per il premio assicurativo non è cedibile.

Chi ne ha diritto

Per le **persone fisiche**, l'utilizzo delle detrazioni è ammesso su al massimo due unità immobiliari, oltre agli eventuali interventi su parti comuni condominiali. In caso di interventi condominiali hanno diritto alla detrazione anche i possessori di sole pertinenze (ad esempio box o cantine) che abbiano partecipato alla spesa.

In ogni caso, la detrazione massima che ogni contribuente può ottenere è pari all'imposta annua che dovrebbe versare, se si è incapienti, la parte di detrazione non goduta non può essere recuperata negli anni successivi o chiesta a rimborso, ma può essere ceduta a terzi. Sono in ogni caso escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9 cioè le abitazioni di lusso.

La spesa deve essere sostenuta da:

condomini (in caso di assenza dell'amministratore, in dichiarazione va inserito il codice fiscale del condomino che si fa carico di effettuare gli adempimenti richiesti dalla normativa);

persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, cioè solo per gli immobili che non sono compresi nei beni dell'azienda o che siano strumentali all'esercizio dell'attività lavorativa professionale;

dagli Istituti autonomi case popolari (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 interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (in questo caso la detrazione è possibile per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022);

dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;

dalle **ONLUS**, dalle organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale e dalle associazioni sportive dilettantistiche (per queste ultime solo per la parte di immobile destinato agli spogliatoi).

Per usufruire della detrazione **si deve possedere o detenere l'immobile in base a un titolo idoneo**. In particolare, la detrazione spetta:

ai proprietari e nudi proprietari;

ai titolari di un diritto reale di godimento quali usufrutto, uso, abitazione o superficie;

ai locatari o comodatari (previo consenso del legittimo possessore);

ai familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile ristrutturato, a condizione che sostenga le spese e siano intestati a lui bonifici e fatture;

al convivente more uxorio del proprietario dell'immobile anche in assenza di un contratto di comodato.

La spesa massima detraibile è riferita all'immobile, da dividere tra gli aventi diritto in base alla quota di spesa sostenuta.

In caso di cessione dell'immobile su cui sono stati fatti interventi, le quote residue di superbonus passano all'acquirente salvo diverso accordo tra le parti, in caso di successione invece, passano all'erede che materialmente dispone dell'immobile.

Come ottenere la detrazione

Per ottenere la detrazione del 110%, gli interventi, nel complesso, **devono assicurare il miglioramento di almeno 2 classi energetiche** (ad esempio dalla D alla B), anche congiuntamente ad altri interventi di efficientamento energetico, all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo. Se questo “salto” di 2 classi non è possibile, bisogna comunque ottenere il passaggio alla classe energetica più alta, quindi per chi si trova nella classe energetica “A3” il superbonus viene riconosciuto con il passaggio alla “A4”. Il passaggio di classe va dimostrato con l'**attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**, ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Gli interventi relativi all'ecobonus devono essere asseverati da tecnici abilitati per il rispetto dei requisiti e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. I professionisti incaricati attestano anche la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Gli interventi relativi al sismabonus devono essere asseverati da 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**.

Ai fini del rilascio di attestazioni e asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di **una polizza di assicurazione della responsabilità civile**, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi che hanno certificato e comunque, almeno pari a 500.000 euro, a garanzia dei propri clienti e del bilancio dello Stato per il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. Ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica una sanzione da 2.000 a 15.000 euro per dichiarazione infedele resa e il beneficio fiscale decade.

L'asseverazione per ecobonus e sismabonus viene rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori pari almeno al 30% del valore complessivo del preventivo dei lavori da effettuare. L'asseverazione deve essere predisposta online sul sito di ENEA tramite la modulistica ufficiale emanata dal MISE, diversa a seconda che venga resa per la fine dei lavori o per lo stato di avanzamento e deve essere stampata e firmata con apposizione del timbro del tecnico in ogni pagina. Una copia dell'asseverazione deve essere **trasmessa in via telematica ad ENEA** (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie e lo sviluppo economico) entro 90 giorni dal termine dei lavori, insieme alla copia della dichiarazione del massimale della polizza di assicurazione professionale sottoscritta dal professionista e a una copia del documento d'identità.

Enea potrà fare controlli a campione sul 5% delle asseverazioni caricate sul portale.

Per ottenere il superbonus è necessario pagare tramite **bonifico bancario o postale parlante** dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita Iva del soggetto destinatario del bonifico. Possono essere usati anche i moduli di bonifico attualmente predisposti dalle banche per i pagamenti di ristrutturazioni edilizie ed ecobonus.

Cedere la detrazione o sconto in fattura

In alternativa alla fruizione della detrazione in dichiarazione dei redditi, **HYPERLINK "https://www.altroconsumo.it/soldi/imposte-e-tasse/news/ristrutturazioni-edilizio-cessione-credito" è possibile optare per la cessione della detrazione**. In accordo con il fornitore si può ottenere uno sconto in fattura di importo massimo pari alla spesa da sostenere, che lui recupera sotto forma di credito d'imposta, oppure si può optare per la cessione a terzi, comprese banche e finanziarie del credito d'imposta pari alla detrazione spettante. Sia il fornitore che gli altri soggetti che ricevono la detrazione possono cederla a loro volta ad altri soggetti sempre sotto forma di credito d'imposta nei confronti dello Stato.

Nel caso in cui ci siano più soggetti che hanno diritto alla detrazione, ognuno può scegliere come comportarsi indipendentemente dalla scelta fatta dagli altri tra ottenere la detrazione o optare per la cessione. Inoltre, il contribuente può scegliere ad esempio di fruire della detrazione nella dichiarazione dei redditi del 2020 e del 2021 per le spese sostenute nel 2020 e cedere il credito corrispondente alle altre 3 rate di detrazione.

Per accedere alla cessione del credito devi richiedere ad un **HYPERLINK "https://**

www.altroconsumo.it/vantaggi-extra/banche-e-assicurazioni/comunicazione-enea" CAF o a un professionista abilitato alla trasmissione delle dichiarazioni dei redditi (commercialisti, consulenti del lavoro...) **del visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che, in pratica, attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi realizzati.

Inoltre, la cessione del credito deve esser **comunicata all'Agenzia delle entrate tramite HYPERLINK "<https://www.altroconsumo.it/soldi/imposte-e-tasse/news/ristrutturazioni-edilizie-cessione-credito>" apposito modulo online** oppure affidandosi a un intermediario abilitato. Ricorda che per il 2020 e il 2021 la cessione del credito o lo sconto in fattura sono permessi anche sui seguenti lavori, svincolati dal superbonus:

interventi di ristrutturazione edilizia;

riqualificazione energetica;

interventi antisismici;

rifacimento delle facciate;

installazione di impianti fotovoltaici;

installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici

di conseguenza anche questa cessione deve esser comunicata tramite la modulistica predisposta dall'Agenzia delle Entrate.

L'opzione della cessione del credito è l'unica opzione disponibile se percepisci solo redditi soggetti a tassazione separata, imposta sostitutiva (ad esempio hai aderito al regime forfettario o percepisci solo redditi da cedolare secca sulle locazioni) oppure rientri nella no tax area e per questo sei incapiente cioè non hai un'imposta lorda da ridurre tramite l'utilizzo della detrazione.