

Superbonus 110%

Il Decreto Legge n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio", all'art. 119 ha introdotto un credito di imposta del 110% per le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 (criterio di cassa per le persone fisiche, di competenza per altri soggetti) nel campo delle migliorie energetiche.

Analizziamo di seguito quali sono le principali caratteristiche dell'agevolazione in esame:

COSA?	BENEFICIARI	IMMOBILI	STRUMENTI FINANZIARI
Interventi di riqualificazione energetica che permettono di conseguire un significativo incremento della prestazione energetica o della sicurezza antisismica.	Detrazione Irpef del 110% sulle spese sostenute 01.07.2020-31.12.2021 (30.06.2022 per Iacp).	Prime e seconde case, sia unifamiliari che villette a schiera o condomini. Al massimo su due unità immobiliari. No immobili rurali privi di riscaldamento.	Il bonus può essere convertito in sconto sulla fattura dell'impresa o trasformato in credito di imposta con possibilità di cessione a banche o imprese.

Quali interventi trainanti?

- Per il risparmio energetico:
 - 1) Isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti), orizzontali (solai, basamenti) e inclinate (tetti) che interessano l'involucro dell'edificio (cappotto) con un'incidenza superiore al **25% della superficie disperdente lorda**.

Spesa massima € 50.000,00 per unità immobiliare.

Spesa massima per edifici composti da due a otto unità immobiliari: € 40.000,00 per unità.

Spesa massima per edifici da nove o più unità immobiliari: € 30.000,00 per unità immobiliare.

Esempio: edificio composto da 15 unità immobiliari, detrazione pari ad € 530.000,00 (€ 40.000,00 X 8 + € 30.000,00 X 7).

Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile, ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Esempio: edificio composto da 5 unità immobiliari, detrazione totale € 200.000,00, ripartito sui millesimi ad un condomino può spettare una detrazione calcolata su un ammontare superiore a € 40.000,00.

- 2) Interventi sulle parti comuni dell'edificio per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernali esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, raffrescamento o fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, con impianti di microgenerazione o a collettori solari.

Spesa massima per edifici composti da due a otto unità immobiliari: € 20.000,00 per unità.

Spesa massima per edifici da nove o più unità immobiliari: € 15.000,00 per unità immobiliare.

- 3) Interventi su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari indipendenti che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (c.d. "villette a schiera"), per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernali esistenti con impianti per il riscaldamento, raffrescamento o fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, con impianti di microgenerazione o a collettori solari.

Spesa massima € 30.000,00 per unità immobiliare.

Gli interventi devono assicurare il **miglioramento di almeno due classi energetiche** o il raggiungimento della classe massima.

- Interventi antisismici

Interventi antisismici generici con riduzione di una o due classi di rischio e di monitoraggio strutturale continuo.

CAPPOTTO TERMICO	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE IN CONDOMINIO	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE IN VILLETTE	ANTISISMA
Tetto di spesa massimo: 50.000 edifici unifamiliari o villette a schiera; 40.000 in condominio da 2 a 8 unità; 30.000 in condominio con più di 8 unità.	Tetto di spesa massimo: 20.000 per unità in condominio da 2 a 8 unità. 15.000 in condominio con più di 8 unità.	Tetto di spesa massimo: 30.000.	Tetto di spesa massimo: 96.000 Agevolati al 110% gli interventi realizzati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3.

Interventi agevolati solo se eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante (eseguiti tra la data di inizio e di fine lavori di quest' ultimo):

- Tutti gli interventi di efficientamento energetico già previsti dalla legislazione vigente, di cui alla tabella riportata di seguito*.
Previsto su massimo n. 2 unità immobiliari, oltre agli interventi sulle parti comuni.
- Specifici interventi antisismici sugli edifici situati in zone sismiche.
- Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e relativi sistemi di accumulo a condizione di cedere al GSE l'energia non autoconsumata.
Spesa massima € 48.000,00 (2.400 €/Kw).
- Installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici.
Spesa massima 1.000€/Kw.
- Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.
Spesa massima € 3.000,00.
- Spese di smaltimento e di bonifica dell'impianto sostituito.
- Interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi trainanti siano vietati da regolamenti, la detrazione del 110 per cento si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati.

ECOBONUS	FOTOVOLTAICO	SISTEMI DI ACCUMULO	VEICOLI ELETTRICI
Interventi di efficientamento energetico già agevolabili.	Congiuntamente ad un intervento trainante.	Integrati negli impianti solari fotovoltaici.	Colonnine ricarica realizzate con cappotto termico o sostituzione impianto di climatizzazione.

Beneficiari:

- Persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa, arti e professioni su unità immobiliari di qualsiasi tipologia (abitazioni, uffici, negozi, capannoni, anche seconde case, ad eccezione delle categorie catastali A1, A8 e A9) o su condomini (per i lavori sulle parti comuni + interventi trainati per il singolo condomino).
Non si può accedere al superbonus per interventi in edifici in cui viene svolta l'attività di impresa, arte o professione.

- Istituti Autonomi di Case Popolari (anche per le spese sostenute dal 01 gennaio 2022 al 30 giugno 2022).
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa.
- Enti del terzo settore (Onlus, Aps, Odv), nonché associazioni e società sportive dilettantistiche (per il rifacimento degli spogliatoi).
- Professionisti e Imprese solo se condomini e limitatamente ai lavori sulle parti comuni condominiali, a condizione che la superficie delle unità residenziali sia superiore al 50% dell'edificio.

L'immobile deve essere detenuto sulla base di un titolo idoneo: proprietario, nudo proprietario, locatario, comodatario e titolare di altro diritto reale (inclusi familiari conviventi).

Come beneficiarne?

- 1) **Detrazione** classica in dichiarazione dei redditi in 5 anni. L'eventuale quota non utilizzata nell'anno, non potrà essere fruita negli esercizi successivi e nemmeno chiesta a rimborso, per questo è fondamentale valutare la propria capienza di imposta. E' necessario pagare la fattura del fornitore con bonifico cd. "parlante".
- 2) Chiedendo direttamente lo **sconto in fattura** all'impresa che esegue i lavori e cedendo alla stessa il nostro credito di imposta. L'impresa a sua volta potrà optare per l'opzione di cui al punto 3 del presente paragrafo oppure utilizzarlo in compensazione con la stessa ripartizione annuale.

Non si applicano i limiti di importo alle compensazioni annue e nemmeno il divieto di compensazione in presenza di debiti erariali iscritti a ruolo.

Esempio: a fronte di una spesa di € 30.000,00 il fornitore se applica uno sconto pari a € 10.000,00 maturerà un credito d'imposta pari a € 11.000,00. Il contribuente potrà applicare in dichiarazione una detrazione pari a € 22.000,00 (110 per cento di € 20.000,00 rimasti a suo carico) o optare per la cessione del credito corrispondente ad altri soggetti.

- 3) **Cessione del credito** di imposta alla banca/intermediari finanziari/assicurazioni/altri soggetti (comunicazione telematica all'Ade dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese). L'opzione in esame può essere esercitata per ciascuno stato di avanzamento lavori, ma nel numero massimo di due di cui il primo deve riferirsi ad almeno il 30% dei lavori e il secondo al 60%.

Requisiti:

- Richiesto attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ante e post lavori e asseverazione della congruità delle spese da parte di un tecnico abilitato.

- Ai fini della cessione del credito o dello sconto in fattura, richiesto visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti e invio telematico degli stessi.
- Agevolabili le spese di attestazione/asseverazione, spese tecniche per il progetto, Cila, materiali.

*Quadro di sintesi ante D.L. 34/2020:

INTERVENTI	% DETRAZIONE
Su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro maggiore del 25% della superficie disperdente)	70%
Su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro maggiore del 25% della superficie disperdente + qualità media dell'involucro)	75%
Su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro maggiore del 25% della superficie disperdente + riduzione di una classe di rischio sismico)	80%
Su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro maggiore del 25% della superficie disperdente + riduzione di due o più classi di rischio sismico)	85%
Bonus facciate (interventi influenti dal punto di vista termico o che interessano l'involucro per oltre il 10% della superficie disperdente complessiva)	90%
Serramenti e infissi Caldaie a biomassa Caldaie a condensazione classe A Schermature solari	50%
Serramenti e infissi Caldaie a condensazione classe A Schermature solari (in parti comuni condominiali o tutte le unità del condominio) Riqualificazione dell'edificio Caldaie condensazione classe A + sist. Termoregolazione evoluto Generatori di aria calda a condensazione Pompe di calore Scaldacqua a pdc Coibentazione involucro Collettori solari Generatori ibridi Sistemi di building automation Microcogeneratori	65%

Principali fasi del processo:

Il coordinamento dei vari attori coinvolti è fondamentale in ogni fase del processo:

1) PREVENTIVO

Raccolta della documentazione da parte del cliente con verifica preliminare della presenza dei requisiti (es: delibere condominiali, ecc..) e della classe energetica di partenza (Ape).

Soggetti: cliente, installatore, certificatore Ape.

2) ESECUZIONE

Emissione fattura con sconto massimo del 100%, raccolta della delega dell'Agenzia delle Entrate in caso di cessione di credito, emissione dell'asseverazione tecnica sulle modalità di esecuzione e sulla congruità del prezzo, emissione dell'Ape finale.

Soggetti: installatore, certificatore Ape, tecnico asseveratore.

3) CESSIONE DEL CREDITO

Rilascio del visto di conformità fiscale, presentazione pratica all'Enea, invio documentazione all'Agenzia delle Entrate, accettazione del credito nel cassetto fiscale dell'impresa, cessione del credito alla banca.

Soggetti: installatore, fiscalista certificatore, Enea, Agenzia delle Entrate, banca.

I controlli:

1) PREVENTIVO

- Controllo sui requisiti oggettivi e soggettivi del cedente (identità, proprietà, tipologia di immobile, ecc..);
- Verifica requisiti dell'immobile (visura catastale, ecc..);
- Verifica standard qualitativi e quantitativi in sede di preventivo e contratto con il cliente;
- Analisi Ape e progetto energetico;
- Verifica documentazione allegata (scia, contratto di subappalto, ecc..).

2) ESECUZIONE

- Verifica deleghe fiscali e modulistica di cessione del credito;
- Controllo documenti di fine cantiere (comunicazioni enti previdenziali, dichiarazioni di conformità, ecc..);
- Verifica ottenimento del miglioramento energetico richiesto dalla normativa;
- Controllo congruità dei prezzi e scostamenti rispetto al preventivo;
- Verifica fatture;
- Controllo dei contenuti dell'asseverazione tecnica;
- Verifica dati dei crediti nel cassetto fiscale prima dell'accettazione del cessionario.