

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

## **SUPERBONUS 110%**

**Decreto "Rilancio" convertito dalla legge n.77/2020,  
pubblicata sul Supplemento ordinario n. 25  
alla Gazzetta Ufficiale n. 180 del 18 luglio 2020**

**Circolare informativa redatta in collaborazione con la  
Direzione Servizi Tributarî di Confcommercio Milano Lodi Monza Brianza**

VADEMECUM

# SUPERBONUS 110%

## Gli interventi agevolati, a chi spetta e come si può utilizzare – La Guida Operativa dell’Agenzia delle Entrate

Il Decreto Legge n. 34 (ormai noto come “Decreto Rilancio”) ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese, sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cosiddetto “Superbonus”).

L’Agenzia delle Entrate, con una specifica Guida Operativa fornisce una prima informativa delle principali novità in materia di detrazioni spiegando, per tramite di apposite FAQ e illustrando casi pratici, quanto c’è da sapere sull’agevolazione in esame.

Il “Superbonus” è riconosciuto nella misura del 110% delle spese, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo. Può essere chiesto per le **spese documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute, tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, per interventi effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali, sulle unità immobiliari indipendenti e sulle singole unità immobiliari** (fino ad un massimo di due).

Non può essere fruito per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

Il “Superbonus” spetta, innanzitutto, per gli interventi volti a incrementare l'efficienza energetica degli edifici e le misure antisismiche. A queste tipologie di spese, dette “trainanti”, si aggiungono altri interventi, a condizione però che siano eseguiti congiuntamente (“trainati”) ad almeno un intervento trainante: rientrano in questa categoria, per esempio, l’installazione di impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica sugli edifici e di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Per quanto riguarda i beneficiari, si ricorda che possono accedere al “Superbonus” le persone fisiche che possiedono o detengono l’immobile (per esempio proprietari, nudi proprietari, usufruttuari, affittuari e loro familiari), i condomini, gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP), le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, le Onlus e le associazioni e società sportive dilettantistiche registrate, per i soli lavori dedicati agli spogliatoi. I soggetti IRES (e, in generale i titolari di reddito d’impresa o professionale) possono accedere al “Superbonus” solo per la partecipazione alle spese per interventi trainanti, effettuati sulle parti comuni di edifici. Nella Guida si forniscono anche importanti indicazioni sulla possibilità per i contribuenti di scegliere, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione prevista, di ottenere uno sconto dai fornitori dei beni o servizi (cosiddetto “sconto in fattura”) o di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante. Questa possibilità riguarda, oltre che le spese per gli interventi ai quali si applica il “Superbonus” in questione, anche gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (cosiddetto “bonus facciate”) e l’installazione di impianti solari fotovoltaici e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, con la facoltà di successive cessioni da parte del cessionario.

### **INTERVENTI SOGGETTI ALLA DETRAZIONE E BENEFICIARI**

Sono soggetti alla detrazione del 110% i seguenti interventi, per i quali, in sede di conversione del Decreto in esame, sono stati rivisti i limiti di spesa e alcune delle caratteristiche tecniche, e in particolare:

- ✓ per gli **interventi di isolamento termico** sono stati inclusi nella detrazione, in sede di conversione, anche i lavori svolti sulle superfici inclinate, oltre che sulle superfici opache verticali e orizzontali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda 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 nuovi limiti di spesa detraibile applicabili a queste opere sono di:
  - a) **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
  - b) **40.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
  - c) **30.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari;
  
- ✓ 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, a pompa di calore (ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi a sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari); in sede di conversione, è stata inserita la possibilità che la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale possa essere svolta anche a favore di collettori solari o, limitatamente ai comuni montani, tramite l'allacciamento a sistemi di teleriscaldamento; per tali interventi i nuovi limiti di spesa detraibile applicabili sono di:
  - a) **20.000 euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;
  - b) **15.000 euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari, ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;
  
- ✓ interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per interventi di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A; in questo caso il limite di spesa detraibile rimane fissato a 30.000 euro; in sede di conversione è stata inserita la possibilità di sostituzione degli impianti con collettori solari o, limitatamente alle aree non metanizzate, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle, nonché, esclusivamente per i comuni montani, tramite l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

Possono accedere alla maggiorazione della detrazione anche **gli interventi di efficientamento energetico già inclusi nell'ecobonus, di installazione di pannelli fotovoltaici, di sistemi di accumulo e dispositivi di ricarica dei veicoli elettrici**, purché svolti congiuntamente ad uno dei suddetti interventi di efficientamento energetico che coinvolgono l'intero edificio. Limitatamente ai pannelli fotovoltaici e ai sistemi di accumulo l'agevolazione può, inoltre, essere goduta se gli interventi sono svolti congiuntamente a misure di adeguamento sismico.

Per poter beneficiare della detrazione, gli interventi svolti, nel loro complesso, devono assicurare il **miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio**, o, se non fosse possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E). **Anche la certificazione rientra tra le spese detraibili.**

È stato incluso il caso di immobili sottoposti a particolari vincoli tali da non rendere applicabili gli interventi strutturali di efficientamento energetico previsti dalla norma. In questo caso la detrazione del 110% si applica alle altre misure già contenute nell'ecobonus, anche svolte singolarmente, purché, tramite questi interventi, venga comunque garantito il **miglioramento di due classi energetiche** o, nel caso questo non fosse possibile, il **raggiungimento di quella più elevata.**

Sempre nel rispetto di tali requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione anche gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati all'efficientamento energetico di cui al D.P.R. n. 380/2001. È previsto che, l'agevolazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici e di accumulo sia subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non autoconsumata in sito e non sia cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura. In sede di conversione del Decreto, si è voluto specificare che, oltre all'autoconsumo diretto, sono incluse anche le modalità di autoconsumo collettivo e le comunità energetiche.

La detrazione pari al 110% è prevista anche per le spese relative a specifici **interventi antisismici sugli edifici**, già presenti nel cosiddetto "sisma bonus", sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, purché non si tratti di edifici ubicati in zona sismica 4. In sede di conversione, la detrazione è stata estesa alla realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, purché svolti congiuntamente a uno degli interventi del "sisma bonus".

La norma si applica agli interventi effettuati dai condomini, nonché, sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, dagli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) e dalle cooperative di abitazione di proprietà indivisa. In sede di conversione, sono state inserite due categorie aggiuntive di possibili beneficiari delle detrazioni:

- ✓ gli enti del terzo settore, con particolare riferimento alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, alle organizzazioni di volontariato e alle associazioni di promozione sociale;
- ✓ le associazioni e società sportive dilettantistiche.

Per quanto riguarda gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP), le modifiche inserite in sede di conversione sanciscono che la detrazione si applica anche alle spese per efficientamento energetico, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022.

Viene eliminato il divieto di poter usufruire delle detrazioni per interventi sulle seconde case, tramite l'introduzione, in sede di conversione del Decreto, della possibilità per le persone fisiche non esercenti attività di impresa o arti e professioni, di beneficiare della detrazione al 110% limitatamente ad interventi effettuati su un limite massimo di due unità immobiliari.

È inoltre previsto che il soggetto avente diritto alle detrazioni possa optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi. Questo beneficio ha la possibilità di essere ceduto secondo le norme previste dall'articolo 121 del Decreto legge in commento.

Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla

detrazione d'imposta. I dati devono essere comunicati esclusivamente in via telematica secondo quanto disposto con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà definire anche le modalità attuative, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione.

Ai fini della opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121, è stabilito che:

- a) per gli interventi di efficienza energetica i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati; una copia della asseverazione viene trasmessa esclusivamente per via telematica all'ENEA; con Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente Decreto, sono stabilite le modalità di trasmissione della asseverazione e le relative modalità attuative;
- b) per gli interventi di adeguamento sismico, l'efficacia degli stessi è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione, della realizzazione dei lavori e del collaudo; in sede di conversione è stato inoltre disposto che l'asseverazione necessaria per poter usufruire dello sconto in fattura o della cessione del credito, secondo quanto sancito dall'articolo 121, debba essere rilasciata dal tecnico abilitato al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori.

I professionisti incaricati attestano, inoltre, la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi. In caso di attestazioni o asseverazioni infedeli si applica una **sanzione amministrativa** da 2.000 a 15.000 euro per certificazione, oltre alle sanzioni penali ove ci fossero i presupposti. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. È stato specificato che le misure contenute nell'articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville), A9 (castelli).

È previsto, infine, che, a partire dal 1° gennaio 2020, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 per interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A, si applichi una detrazione del 50%.

Vengono esclusi dalla detrazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A. La detrazione si applica invece nella misura del 65% per gli interventi di **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di caldaie a condensazione, di efficienza almeno pari alla classe A o con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, o per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Con riferimento alle comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali, viene disposto che l'esercizio di impianti fino a 200 kW da parte di comunità energetiche non costituisce esercizio di attività commerciale abituale. È stabilito che la detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, tra cui l'installazione di impianti fotovoltaici, di cui all'art. 16-bis del TUIR, si applichi fino a una soglia di 200 kW e fino a un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000 euro, per gli impianti rinnovabili che aderiscono ad autoconsumo collettivo o alle comunità energetiche.

Si prevede, inoltre, che la detrazione del 110% per l'installazione dei pannelli fotovoltaici, si applichi alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW per comunità energetica.