

# SUPERBONUS 110%

## Mini guida



### Sommario

INTERVENTI AGEVOLATI.....	1
INTERVENTI PRINCIPALI - trainanti .....	5
INTERVENTI AGGIUNTIVI - trainati .....	9
ADEMPIMENTI .....	11
CASI PRATICI.....	15
MAPPA DEI PROFESSIONISTI.....	26

**Maggio 2022**



**CAF INTERREGIONALE  
DIPENDENTI Srl**

## INTERVENTI AGEVOLATI

Detrazione al 110% per le spese sostenute dal **01/07/2020** fino al **31 dicembre 2025**, nelle seguenti misure:

- 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 (per alcuni casi)
- 70% per le spese sostenute nel 2024
- 65% per le spese sostenute nel 2025

### TRAINANTI

Il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla **riqualificazione energetica** e alla **adozione di misure antisismiche** degli edifici (cd. interventi "**trainanti**") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "**trainati**").

#### INTERVENTI PRINCIPALI → TRAINANTI

- di **isolamento termico delle superfici** opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari;
- di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;
- **antisismici e di riduzione del rischio sismico** di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus).

### TRAINATI

#### INTERVENTI SECONDARI → TRAINATI

Gli interventi "trainati", invece, comprendono:

- a) le spese sostenute per tutti gli interventi di **efficientamento energetico** indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "ecobonus"), nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;
- b) interventi finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche**, per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle persone portatrici di handicap in situazione di gravità e anche se effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni ( art. 16-bis, comma 1, lettera e), Dpr 917/1986 )

(per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021)

- c) **installazione di infrastrutture per la ricarica** di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del decreto legge n. 63 del 2013

**Periodo**

Spese sostenute dal **01 luglio 2020**

<b>Termine finale entro cui vanno sostenute le spese</b>	
Condomini	31.12.2025 (110% solo fino al 31.12.2023)
Persone fisiche per interventi su parti comuni di edifici interamente posseduti	31.12.2025 (110% solo fino al 31.12.2023)
Persone fisiche per interventi "trainati" su singole unità immobiliari site nei condomini o negli edifici interamente posseduti le cui parti comuni sono oggetto di interventi agevolati	31.12.2025 (110% solo fino al 31.12.2023)
ONLUS, ODV e APS	31.12.2025 (110% solo fino al 31.12.2023)
IACP ed enti equivalenti	30.6.2023 Ampliamento al 31.12.2023 se al 30.6.2023 gli interventi sono eseguiti per almeno il 60%.
Persone fisiche per interventi "trainati" su unità immobiliari site in edifici le cui parti comuni sono oggetto di interventi agevolati da parte di IACP ed enti equivalenti	30.6.2023 Ampliamento al 31.12.2023 se al 30.6.2023 gli interventi sono eseguiti per almeno il 60%.
Cooperative edilizie a proprietà indivisa	30.6.2023 Ampliamento al 31.12.2023 se al 30.6.2023 gli interventi sono eseguiti per almeno il 60%.
Persone fisiche per interventi su edifici unifamiliari, oppure su unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari, oppure su unità immobiliari site in edifici vincolati o soggetti a restrizioni edilizie	30.6.2022 Ampliamento al 31.12.2022 se al 30.6.2022 gli interventi sono eseguiti per almeno il 30%.
Casi diversi dai precedenti	30.6.2022

## Immobili

Gli interventi - **trainanti e trainati** - devono essere realizzati :

- a) su parti comuni di edifici residenziali in "**condominio**"
- b) su edifici residenziali **unifamiliari** e relative pertinenze
- c) su **unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti** e con uno o più **accessi autonomi** dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze
- d) su **edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari** distintamente accatastate e possedute da persone fisiche ( unico proprietario o in comproprietà con altre persone fisiche)

Eccezione: possono essere realizzati **solo per interventi trainati**

- e) su **singole unità** immobiliari residenziali e relative pertinenze **all'interno di edifici in condominio**.

## Abitazioni di lusso

Il Superbonus non spetta per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali **A1** (abitazioni signorili), **A8** (ville), nonché **A9** (castelli) quando non aperte al pubblico

## Accesso autonomo

accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva

## Funzionalmente indipendenti

Immobile dotato di almeno **tre** delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico, impianti per il gas, impianti per l'energia elettrica, impianto di climatizzazione invernale

## Soggetti interessati

- **condomini**
- **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni sulle singole unità immobiliari
- **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, per interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, con riferimento alle spese sostenute dal 1° gennaio 2021.
- **Istituti autonomi case popolari** (IACP) ed enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma
- **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**. La detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Titolo di possesso /  
detenzione

- **ONLUS, organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri di cui alla legge n. 266/1991, e dalle **associazioni di promozione sociale** iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano
- **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo n. 242/1999 limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a **spogliatoi**
- **comunità energetiche** solo per le spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile

Valgono le regole delle ristrutturazioni edilizie, quindi la detrazione spetta al

- **proprietario**
- **nudo proprietario**
- **titolare di altro diritto reale** di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- **detentore** dell'immobile in base ad un contratto di locazione o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario
- **familiari e convivente di fatto** del possessore o detentore dell'immobile
- **futuro acquirente** con preliminare registrato

% detrazione e n. rate

La detrazione è riconosciuta nella misura del **110%**, da ripartire tra gli aventi diritto in

- **5 quote annuali** di pari importo per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2021**
- **4 quote annuali** di pari importo per le spese effettuate nell'**anno 2022**.

La quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno è persa.

Max 2 unità  
immobiliari

Il Superbonus spetta per le spese sostenute dalle **persone fisiche** per interventi realizzati su un **massimo di due unità immobiliari** per gli interventi su edifici unifamiliari, sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno, o su unità immobiliari site in edifici in condominio o in edifici composti da due a quattro unità distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o in comproprietà.

Nessun limite di unità immobiliari invece per le spese sostenute per gli **interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio**, nonché per gli **interventi antisismici**.

## INTERVENTI PRINCIPALI - trainanti

### ISOLAMENTO TERMICO degli involucri

Righi E61-E62  
Codici 30 e 31

interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza definiti da decreto del 6 agosto 2020.

Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

Importi di spesa massima :

edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari	<b>50.000 euro</b>
edificio <b>da 2 a 8 unità</b> immobiliari	<b>40.000 euro</b> x numero unità immobiliari
edificio con <b>più di 8 unità</b> immobiliari	<b>30.000 euro</b> x numero unità immobiliari successive alla 8°

### Superficie disperdente significato

Per superficie disperdente (misurata in metri quadrati), si intende la superficie che delimita il volume climatizzato rispetto all'esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione. (art. 2 DM 26-06-2015)

**SOSTITUZIONE  
IMPIANTI DI  
CLIMATIZZAZIONE  
INVERNALE SU PARTI  
COMUNI**

Righi E61-E62  
Codice 32

Interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con **impianti centralizzati destinati al riscaldamento, al raffrescamento** nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla **produzione di acqua calda sanitaria, dotati di:**

- **generatori di calore a condensazione**, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013
- **generatori a pompe 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), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20%
- **collettori solari**.

Anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica e relativi sistemi di accumulo.

- Solo **per i comuni montani** non in procedure di infrazione a direttive europee, è detraibile anche l'allaccio a **sistemi di teleriscaldamento** efficiente

Importi di spesa massima :

edificio <b>da 2 a 8 unità</b> immobiliari	<b>20.000 euro</b> x numero unità immobiliari
edificio con <b>più di 8 unità</b> immobiliari	<b>15.000 euro</b> x numero unità immobiliari successive alla 8°

**SOSTITUZIONE  
IMPIANTI DI  
CLIMATIZZAZIONE  
INVERNALE SU EDIFICI  
UNIFAMILIARI O SULLE  
UNITA' DI EDIFICI  
PLURIFAMILIARI**

Righi E61-E62  
Codice 33

Interventi su **edifici unifamiliari** o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Si tratta dei medesimi interventi agevolabili se realizzati sulle parti comuni degli edifici.

Detrazione massima **30.000 euro**, per singola unità immobiliare.

**INTERVENTI  
ANTISISMICI  
( SISMABONUS)**

Righi **E41 – E43**  
Codici da 5 a 11

Detrazione elevata al 110% per gli interventi antisismici previsti dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies D.L. 63/2013 **per le spese sostenute dal 1° luglio 2021 al 30 giugno 2022.**

**Sono interventi antisismici in zone ad alta pericolosità ( zone 1,2 e 3) le cui procedure autorizzatorie sono state attivate dopo il 1° gennaio 2017 e le spese sono state sostenute dal 1° luglio 2020**

Interventi di **messa in sicurezza statica delle parti strutturali** di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, ubicati in **zone di rischio sismico 1,2 e 3**, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio.

**Acquisto case antisismiche**

La detrazione si applica anche per le spese sostenute dagli acquirenti delle cd. **case antisismiche**, unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita.

**Sistemi di monitoraggio**

In aggiunta è detraibile la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente a uno degli interventi del sismabonus, nel rispetto dei limiti di spesa previsti

Importi massima di spesa ammessa:

- **96.000 euro** per unità immobiliare
- **96.000 euro** moltiplicato per il numero di unità immobiliari per interventi su parti comuni degli edifici



Tabella riassuntiva sismabonus

NB: le percentuali indicate sono elevate al 110% in caso di Superbonus

LE DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI (SISMABONUS)			
PERCENTUALI di detrazione	50%	70%, per le singole unità immobiliari, se si passa a una classe di rischio inferiore	80%, per le singole unità immobiliari, se si passa a due classi di rischio inferiore
		75%, per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, se si passa a una classe di rischio inferiore	85%, per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, se si passa a due classi di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO delle spese	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno		
	96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici		
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali		
IMMOBILI INTERESSATI	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive l'immobile deve trovarsi in una delle zone sismiche 1, 2 e 3		

LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE ANTISISMICA (In vigore dal 2017)	
PERCENTUALI di detrazione	75% del prezzo di acquisto (se si passa a una classe di rischio inferiore)
	85% del prezzo di acquisto (se si passa a due classi di rischio inferiori)
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	96.000 euro per ogni unità immobiliare
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> <li>gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1" (anche "2" e "3", a seguito della disposizione introdotta dal DL n. 34/2019)</li> <li>devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio</li> <li>i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile</li> </ul>

## INTERVENTI AGGIUNTIVI - trainati

Limite temporale

Sono spese sostenute per “**ulteriori**” **interventi eseguiti congiuntamente** con almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o antisismici.

Le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nell’intervallo di tempo individuato tra **la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.**

**INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

Righi E61 – E62  
Codici da 2 a 7 e da 12 a 14

Interventi di efficientamento energetico previsti dall’articolo 14 D.L. n. 63/2013, **eseguiti congiuntamente** ad almeno uno degli interventi di **isolamento termico** delle superfici opache o di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti.

La detrazione spetta nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficienza energetica dalla legislazione vigente.

Interventi ammessi :

- Interventi sull’involucro degli edifici esistenti.
- Installazione di pannelli solari
- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale.
- Acquisto e posa in opera di schermature solari
- Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse
- Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto
- Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- Acquisto e posa in opera di caldaie a condensazione
- Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori

**Ai fini del Superbonus, gli interventi di efficientamento energetico, trainanti (isolamento termico e sostituzione impianto di climatizzazione invernale) e gli eventuali trainati di cui all’articolo 14 del citato decreto legge n. 63/2013, devono assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, nonché rispettare i requisiti previsti dal Decreto del 06-08-20.**

Il miglioramento energetico è certificato dall’Attestato di prestazione energetica, **APE ante e post intervento.**

**ELIMINAZIONE  
BARRIERE  
ARCHITETTONICHE**

Per le spese sostenute dal **1° gennaio 2021**

Si tratta degli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Dpr 917/1986, **eseguiti congiuntamente** a interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (interventi trainanti).

Esempi :

- interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche,
- realizzazione di ascensori e montacarichi
- la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità.

**INSTALLAZIONE DI  
IMPIANTI SOLARI  
FOTOVOLTAICI E  
SISTEMI DI ACCUMULO**

**Codici 16 e 17  
rigli E41-E43**

Spese per

- **impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica** su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a, b, c, d, del Dpr n. 412/1993 ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici
- **sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.

Condizioni :

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

Spesa massima ammessa :

- **48.000 euro per singola unità immobiliare** e, comunque, nel limite di spesa di **2.400 euro per ogni kW** di potenza nominale dell'impianto.
- per i sistemi di accumulo, integrati negli impianti solari fotovoltaici ammessi al Superbonus, la detrazione è riconosciuta alle stesse condizioni, nel limite massimo di spesa di 48.000 euro e, comunque, nel limite di spesa di **euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo**.

Ridotti a complessivi **euro 1.600 per ogni Kw** di potenza nominale in caso di contestuale ristrutturazione edilizia o nuova costruzione.

La detrazione non è cumulabile con altri incentivi pubblici

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e in 4 quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022.

## INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI

### Rigo E56

Realizzazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici eseguita congiuntamente a un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale che danno diritto al Superbonus

Limiti di spesa:

- **2.000 euro**, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- **1.500 euro**, per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di 8 colonnine
- **1.200 euro** per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a 8 colonnine.

**La detrazione si applica ad un solo sistema di ricarica per unità immobiliare.**

Per gli interventi iniziati da luglio 2020 e in corso di esecuzione al 1° gennaio 2021, il Superbonus è calcolato su un ammontare massimo delle spese pari a **3.000 euro e per ciascun contribuente.**

## ADEMPIMENTI

### ASSEVERAZIONI

#### 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.

#### 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**  
I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente **congruità** delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

## Documentazione da verificare

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Si riportano di seguito le principali verifiche documentali da effettuare in base alla tipologia di beneficiario e di intervento eseguito.

✓ **Documentazione attestante la proprietà o disponibilità dell'immobile**

- se proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale sull'immobile è sufficiente acquisire certificato catastale;
- se detentore (locatario, comodatario, ecc.) è necessario acquisire contratto di locazione o di comodato regolarmente registrato, nonché consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario;
- se familiare convivente, convivente di fatto o componente di unione civile acquisire certificato dello stato di famiglia ovvero autocertificazione resa da questo;
- se erede/i copia della dichiarazione di successione e autocertificazione attestante la disponibilità e detenzione materiale e diretta dell'immobile;
- per i soci di cooperativa indivisa acquisire oltre al consenso ad eseguire i lavori anche accettazione della domanda di assegnazione deliberata da parte del CDA;
- sentenza di separazione per il coniuge assegnatario dell'immobile di proprietà dell'altro coniuge;
- preliminare di acquisto registrato per il futuro acquirente con immissione in possesso e consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

✓ **Certificato catastale dell'immobile oggetto di intervento o domanda di accatastamento**

✓ **Abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia**

**abilitazione amministrativa idonea** (CIL, CILA, ecc.), regolarmente depositata presso lo sportello unico del comune attestante la data di inizio lavori ovvero, se non previste per il tipo di intervento, **dichiarazione sostitutiva** dell'atto di notorietà resa dal contribuente in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.

✓ **Comunicazioni, relazioni tecniche e asseverazioni preventive all'avvio dei lavori**

- **comunicazione preventiva all'ASL di competenza** (se dovuta), con relativa ricevuta di spedizione;
  - per gli interventi di efficientamento energetico, **relazione energetica di progetto** redatta ai sensi dell'articolo 8, comma 1, del d.lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni con relativa ricevuta di deposito;
  - per gli interventi di riduzione del rischio sismico, copia **dell'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento** progettato con relativa ricevuta di deposito.
- ✓ **Attestato di prestazione energetica (APE) ante intervento**
  - ✓ **Atto di cessione dell'immobile**
  - ✓ **Fatture** e altri documenti di spesa
  - ✓ **Bonifici** bancari o postali
  - ✓ **Dichiarazione sostitutiva attestante il rispetto del limite massimo di spesa ammissibile**
  - ✓ **Dichiarazione sostitutiva attestante la presenza o meno di altri contributi riferiti agli stessi lavori o che le spese agevolate sono state calcolate al netto di tali eventuali altri contributi**
  - ✓ **Dichiarazione sostitutiva attestante che l'immobile oggetto di intervento non è utilizzato nell'ambito di attività d'impresa o professionale**
  - ✓ **Dichiarazione sostitutiva attestante la presenza di reddito imponibile in Italia**
  - ✓ **Dichiarazione sostitutiva attestante che gli interventi consistano/non consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti**
  - ✓ **Dichiarazione sostitutiva attestante che non si è beneficiato del Superbonus per gli interventi di efficienza energetica su un numero superiore a due unità immobiliari**
  - ✓ **Documentazione specifica su parti comuni**
    - certificazione dell'amministratore di condominio ovvero copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese;
    - in caso di condominio minimo verificare tutta la documentazione indicata nei punti precedenti nonché la delibera assembleare e la dichiarazione sostitutiva attestante la natura dei lavori eseguiti e i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.
  - ✓ **Per gli interventi di efficienza energetica, ricevuta di trasmissione all'Enea della scheda descrittiva (Modelli C e D - Decreto "Requisiti - Ecobonus")**
  - ✓ **Attestato di prestazione energetica (APE) post intervento**

- ✓ **Asseverazione dei requisiti tecnici e attestazione della congruità delle spese sostenute con ricevuta di trasmissione all'Enea (Ecobonus)**
- ✓ **Asseverazione dei requisiti tecnici e attestazione della congruità delle spese sostenute con ricevuta di presentazione allo sportello unico (Sismabonus)**
- ✓ **Polizza RC del tecnico sottoscrittore**
- ✓ **Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore**

**Visto di conformità**

E' richiesta l'apposizione del visto di conformità da parte di Caf o dottore commercialista, in caso di cessione di credito o presentazione di dichiarazione Modello Redditi Persone fisiche.

Il visto di conformità **non è obbligatorio** se:

- il contribuente invia in autonomia la **precompilata** all'agenzia delle entrate;
- il contribuente invia la dichiarazione tramite il **sostituto d'imposta**.

**Indicazione CCNL in fattura**

Per i lavori avviati successivamente al 27 maggio 2022, dovrà essere indicato nell'atto di affidamento dei lavori e nelle fatture ricevute il contratto collettivo nazionale del settore edile applicato ai lavori dipendenti da parte dell'impresa appaltatrice dei lavori, nel caso di lavori complessivamente superiori a 70.000 euro. ( comma 43-bis art. 1 L.234/2021 aggiornato da D.l. 4/2022)

## CASI PRATICI

### BENEFICIARI

- 1) Sara abita in qualità di inquilino in una villetta a schiera, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo, e vuole effettuare interventi di riqualificazione energetica agevolati dalla norma.**

Sara potrà fruire del Superbonus se effettua gli interventi trainanti e trainati sulla sua unità immobiliare, se con tali interventi si raggiungono i requisiti energetici richiesti certificati dall'attestato di prestazione energetica relativa alla stessa unità.

- 2) L'inquilino di un appartamento preso in locazione può beneficiare del Superbonus?**

Sì, anche il locatario, con un contratto registrato di locazione, può beneficiare della detrazione al 110% (ricordando che, ai fini dell'esecuzione dei lavori, è necessaria l'approvazione del proprietario e la registrazione del contratto prima dell'avvio dei lavori).

- 3) Per quanto riguarda gli interventi sulle parti comuni dei condomini, chi beneficerà delle detrazioni?**

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, ogni condomino godrà della detrazione calcolata sulle spese imputate in base alla suddivisione millesimale degli edifici, o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale.

- 4) I soggetti incapienti possono fruire della detrazione?**

I soggetti incapienti o che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a imposta sostitutiva possono fruire dell'agevolazione solo mediante la cessione del credito o lo sconto in fattura.

- 5) Un contribuente, comproprietario con il coniuge e i propri figli minori, di un intero edificio composto da 4 unità immobiliari, autonomamente accatastate, possedute dagli stessi in qualità di persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, può fruire del Superbonus per la sostituzione degli infissi sulle predette unità immobiliari e per il rifacimento del cappotto termico dell'edificio?**

Si. La lett. n), del comma 66, dell'articolo 1, della legge di Bilancio 2021, ha modificato il comma 9, lett. a) dell'articolo 119, del decreto Rilancio, veicolato nel [decreto legge 34/2020](#), prevedendo che il Superbonus si applica anche agli interventi effettuati «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche». Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o comproprietari.



**6) Posso accedere al Superbonus anche se non sono proprietario dell'immobile ma lo detengo in base ad un contratto di comodato d'uso ?**

Sì, a condizione che il contratto di comodato sia regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, e che il comodatario sia in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

**7) Può beneficiare della detrazione un contribuente che è proprietario di un'unità immobiliare, in un condominio, in Italia; è iscritto all'AIRE; ma non produce reddito in Italia, lavorando all'estero?**

L'Agenzia delle Entrate precisa che il residente all'estero, proprietario di un immobile in Italia all'interno di un condominio e titolare del relativo reddito fondiario, può accedere al Superbonus 110%. In mancanza di un'imposta lorda sulla quale operare la detrazione, il soggetto può optare per una delle modalità alternative alla detrazione ovvero: la cessione del credito o lo sconto in fattura.

## IMMOBILI

**8) Carmine, che è proprietario di un appartamento in un condominio in città, ha anche una villetta a schiera di proprietà al mare e una in montagna e vuole procedere ad effettuare alcuni lavori di ristrutturazione, usufruendo del Super bonus al 110%.**

In tale situazione egli potrà contemporaneamente fruire del Superbonus per le spese sostenute per interventi:

- di *riqualificazione energetica realizzati su massimo due delle suddette unità immobiliari*, in città (se l'intervento è effettuato congiuntamente ad un intervento sulle parti comuni), al mare e in montagna. Per gli interventi realizzati sulla *terza unità immobiliare potrà, eventualmente fruire dell'Ecobonus*, secondo le regole "ordinarie".
- di *riqualificazione energetica ammessi dalla normativa realizzati sulle parti comuni dell'edificio condominiale*,
- *antisismici realizzati su tutte le unità abitative, purché esse siano situate nelle zone sismiche 1, 2 e 3.*

**9) Vittorio, che vive in un'unità immobiliare in un edificio sottoposto ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, vuole sostituire i serramenti. Può beneficiare del Superbonus?**

Vittorio potrà fruire del Superbonus per le spese sostenute per la sostituzione dei serramenti, anche se non viene realizzato nessun intervento trainante (cappotto termico o sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) sull'edificio condominiale, purché la sostituzione dei serramenti determini il miglioramento delle due classi energetiche ovvero, se non possibile, il passaggio alla classe energetica più alta.

**10) Ci sono limiti al numero di unità immobiliari sulle quali posso effettuare gli interventi di efficientamento energetico?**

Sì, per interventi su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi e sulle singole unità

immobiliari all'interno dell'edificio in condominio, è possibile accedere al Superbonus al massimo per due unità; la limitazione non opera per gli interventi antisismici.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni del condominio che danno diritto al Superbonus, il condomino avrà diritto a fruire del Superbonus con riferimento ai costi a lui imputati dal condominio indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio.

**11) Se si intende ristrutturare un edificio unifamiliare attualmente privo di sistema di riscaldamento (si pensi ad esempio a case rurali), si può beneficiare dell'ecobonus per la realizzazione del nuovo impianto?**

No, il comma 1 dell'articolo 119 del decreto Rilancio richiama l'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013 che agevola gli interventi di coibentazione delle strutture che delimitano il volume riscaldato confinanti con l'esterno, vani freddi e terreno e la sostituzione di impianti di climatizzazione esistenti.

**12) L'ecobonus 110% è ammesso in caso di immobili vincolati?**

Se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli del "Codice dei beni culturali e paesaggio", o se gli interventi potenziati sono vietati dai regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, l'ecobonus si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico trainati, anche in assenza degli interventi trainanti. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi e il miglioramento di **due classi** energetiche.

**13) In caso di interventi di efficienza energetica chi possiede più abitazioni ha diritto a fruire del Superbonus per tutte le unità immobiliari?**

No, il proprietario di più abitazioni fruisce direttamente del Superbonus per massimo 2 unità immobiliari, mentre per le altre, se locate o in comodato, l'agevolazione spetta al locatario/comodatario che sostiene le spese.

**14) Come si calcolano i limiti di spesa in caso di condomini con più di 8 unità?**

Il limite di spesa complessivo ossia riferito all'intero edificio, su cui applicare la detrazione si calcola sommando i diversi limiti previsti per gruppi di unità.

In caso di lavori di isolamento termico in condominio di 15 unità: il limite di spesa ammissibile alla detrazione è €530.000 calcolato così : €40.000 per le prime 8 unità + €30.000 per le successive 7 unità.

In caso di lavori di sostituzione impianti di climatizzazione invernale in condominio di 15 unità: il limite di spesa ammissibile alla detrazione è €265.000 calcolato così : €20.000 per 8 unità + €15.000 per 7 unità.

**15) È detraibile un intervento di ristrutturazione con accorpamento avente ad oggetto la propria abitazione principale e un'unità contigua classificata nella categoria catastale F/2 (unità collabenti) non abitabile?**

La Circolare 8.7.2020 n. 19/E dell'AdE ha specificato che:

- le detrazioni spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 (unità collabenti) in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente;

- ai fini dell'ecobonus, per gli edifici collabenti con impianto di riscaldamento non funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal D.Lgs. n. 311/2006 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica. Tale condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi di riqualificazione energetica agevolabili ad eccezione dell'installazione di collettori solari per produzione di acqua calda e, dall'1.1.2015, di generatori alimentati a biomassa e di schermature solari.

Inoltre, se il fabbricato è contiguo, ma accatastato separatamente (F2), ha carattere pertinenziale rispetto all'abitazione, e per i lavori va considerato un unico limite di spesa.

**16) Posso accedere al Superbonus per i lavori di efficientamento energetico sulla mia villetta a schiera? La villetta è la mia prima casa dal 2015.**

In linea generale è possibile fruire del Superbonus sulle spese sostenute per gli interventi finalizzati alla efficienza energetica purché, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta, la villetta a schiera sia funzionalmente indipendente e abbia uno o più accessi autonomi dall'esterno. Ciò a prescindere dalla condizione che sia adibita a "prima casa e residenza del proprio nucleo familiare".

**17) È possibile fruire del Superbonus se oggetto degli interventi di efficienza energetica e/o antisismici è un magazzino o un deposito (categoria catastale C/2) o è in categoria C/6 (Stalle, scuderie)?**

No, la persona fisica che, al di fuori dell'attività d'impresa o professionale, detiene un capannone o un ufficio costituente un edificio (composto, quindi, da un'unica unità immobiliare) non "unifamiliare" o non residenziale, non può beneficiare del super bonus del 110% per i lavori effettuati direttamente sullo stesso. Si arriva a questa conclusione analizzando la lista degli immobili agevolati, contenuta nella circolare delle Entrate n. 24/E, paragrafo 2, che parla solo di unità immobiliari residenziali.

Sono ammessi al Superbonus anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione, a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato (ad esempio, da strumentale agricolo, in abitativo). In particolare, per effetto del richiamo contenuto nell'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020 agli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63/2013, è possibile fruire del Superbonus – nel rispetto delle altre condizioni e adempimenti previsti dalla norma agevolativa - anche relativamente alle spese sostenute per interventi che comportino il cambio di destinazione d'uso del fabbricato originario in abitativo purché, come detto, tale variazione sia indicata chiaramente nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori.

**18) Può chiedere la detrazione un condomino fiscalmente non residente?**

L'agenzia delle entrate riconosce l'applicabilità dell'ecobonus potenziato al 110% ad un condomino non residente, proprietario di un'unità immobiliare in un condominio nel quale verranno effettuati gli interventi agevolabili. In particolare, richiamando anche quanto precisato dalla circ. n. 24/e/2020, l'amministrazione finanziaria chiarisce che, in mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110%, il condomino può usufruire del beneficio mediante lo sconto in fattura o la cessione del credito.

## INTERVENTI

**19) Carlo vive in un appartamento all'interno di un condominio, che non dispone di un sistema centralizzato di riscaldamento, che sta effettuando degli interventi di efficientamento energetico (ad esempio cappotto termico) che beneficiano del Superbonus, conseguendo il miglioramento delle due classi energetiche. Decide di avviare una ristrutturazione, sostituendo la caldaia e gli infissi e ristrutturando i servizi igienici.**

Nella situazione prospettata:

- *per la sostituzione della caldaia e delle finestre 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. 63/2013. Pertanto, a fronte di una spesa di 8.000 euro, otterrà una detrazione di 8.800 euro (110%), da utilizzare in 5 anni in quote annuali da 1.760 euro*
- *se si interviene sui servizi igienici sostituendo non solo pavimenti e sanitari ma anche con il 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 96.000 euro complessive (detrazione massima 48.000 euro), da ripartire in 10 anni. Pertanto, a fronte di una spesa complessiva di 20.000 euro avrà diritto a una detrazione pari a 10.000 (50%), con quote annuali di 1.000€.*

**20) Un Condominio vuole realizzare, come intervento trainante, un impianto centralizzato per la sola produzione di acqua calda sanitaria per una pluralità di utenze.**

Il Condominio per avere diritto al Superbonus, nel rispetto del comma 6 dell'articolo 5 del Dpr n. 412/1993, dovrà dotare l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda sanitaria di un proprio generatore di calore differente da quello destinato alla climatizzazione invernale, salvo impedimenti di natura tecnica o nel caso che si dimostri che l'adozione di un solo generatore produca un beneficio energetico.

**21) Se volessi rifare gli infissi, posare il cappotto termico, installare i pannelli solari, potrei farlo senza esborso monetario?**

Sì, è possibile effettuare alcuni interventi di ristrutturazione (riqualificazione energetica e antisismico) senza alcun esborso monetario *optando*, secondo le modalità stabilite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, in luogo della detrazione fiscale, *per lo sconto in fattura*. In questo caso, l'impresa riceverà un credito d'imposta pari al 110% del valore dello sconto applicato in fattura.

**22) Se cambio le finestre comprensive di infissi del mio appartamento in condominio posso beneficiare del Superbonus?**

Sì, se l'intervento è effettuato congiuntamente ad uno degli interventi trainanti effettuati dal condominio, si certifica il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio e le finestre comprensive di infissi possiedono le caratteristiche di trasmittanza termica indicate nel decreto del 06 agosto 2020.

**23) Se il condominio realizza uno degli interventi trainanti (cappotto o caldaia) posso beneficiare del Superbonus anche per l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla mia singola unità immobiliare?**

Sì, sempre che gli interventi nel loro complesso realizzino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio

**24) In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, si può beneficiare del Super bonus?**

Sì, rientrano nel Superbonus anche gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio di cui al comma 1 lettera d) dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001.

**25) Federica, che abita in un edificio unifamiliare, vuole cambiare la sua vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A, e sostituire i serramenti.**

Federica potrà beneficiare del Superbonus per entrambi gli interventi, a condizione che con gli stessi si consegua il miglioramento di due classi energetiche, asseverato mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

**26) Se il mio edificio si trova in classe energetica A3 mi basterà salire alla classe A4 per veder riconosciuta la detrazione o credito d'imposta al 110%?**

Sì, la legge specifica che dove non sia possibile conseguire il miglioramento di due classi energetiche, sia sufficiente il conseguimento della classe energetica più alta, per l'appunto l'A4.

**27) Vincenzo abita in una villetta singola e vorrebbe effettuare la ristrutturazione e l'efficientamento energetico della propria abitazione passando dalla classe G alla classe E.**

Decide di avviare una ristrutturazione mediante:

- *sostituzione della caldaia, degli infissi e rifacimento del cappotto termico, nel rispetto dei requisiti richiesti del decreto Rilancio.* Pertanto, potrà beneficiare del Superbonus. A fronte di spese pari a 25.000 euro (cappotto termico) e 10.000 euro (caldaia e infissi), beneficerà di una detrazione, pari al 110% di 38.500 euro (110%), da ripartire in 5 quote annuali da 7.700 euro (4 quote per le spese sostenute dal 2022).
- *ristrutturazione della villetta (interventi edilizi sui pavimenti, impiantistica e bagni).* Se tali interventi possiedono i requisiti richiesti, può beneficiare di una detrazione pari al 50% delle spese sostenute, fino al limite massimo di 96.000 euro complessive (detrazione massima 48.000), ripartita in 10 anni. Per cui a fronte di spese pari a 55.000 euro avrà diritto ad una detrazione pari al 50% delle spese sostenute (27.500 euro) da ripartire in 10 quote annuali di pari importo (2.750 euro).

**28) Se decido di cambiare la mia vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A e in aggiunta sostituisco i serramenti, le detrazioni sono entrambe del 110%?**

Sì. Se si sostituisce l'impianto di climatizzazione invernale di un condominio, di un edificio unifamiliare, oppure di un'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, si ha diritto al Superbonus del 110%, trattandosi di un intervento trainante. Anche le spese per i serramenti potranno godere della detrazione al 110% se la sostituzione è realizzata congiuntamente all'intervento trainante e sempreché gli interventi

assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

**29) Sono detraibili gli interventi di sostituzione dell'impianto di riscaldamento esistente con un generatore a pompa di calore, e la tinteggiatura delle pareti esterne dell'edificio per la sola porzione corrispondente all'unità in cui si abita?**

Si possono detrarre le spese per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento ma non quelle per la tinteggiatura della facciata esterna in quanto non ha le caratteristiche per poter essere qualificata come intervento di riqualificazione energetica, non può essere ricompresa neppure tra gli interventi "trainati".

Resta ferma la possibilità di fruire del "Bonus facciate" di cui all'art. 1, commi da 219 a 223, Legge n. 160/2019 (Finanziaria 2020), con detrazione del 90% e possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi, per la cessione del credito ovvero per lo "sconto in fattura".

**30) È possibile realizzare più interventi "trainanti" contemporaneamente?**

Sì. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8.8.2020, n. 24/E "nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati".

**31) Come si determina la spesa massima ammissibile per gli interventi "trainati" per i quali l'ecobonus prevede il limite sulla detrazione massima ammissibile?**

La spesa massima ammissibile si determina dividendo la detrazione massima ammissibile per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

**32) Un contribuente chiede se i lavori che intende effettuare in un immobile, in cui era presente un impianto di riscaldamento costituito da caldaia e termosifoni in ghisa (rimossi prima dell'apertura del cantiere) e tre camini con le rispettive canne fumarie, possono accedere alla maxi detrazione. Il contribuente vorrebbe, infatti, sostituire l'impianto di climatizzazione invernale e, come precisato anche nella Circolare n. 24/2020 tale intervento è agevolabile solo nel caso in cui, l'edificio sia già dotato di impianto di riscaldamento.**

L'Amministrazione finanziaria evidenzia che ai fini dell'agevolazione in esame è sufficiente che l'impianto di riscaldamento, sia funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione (anche straordinaria), e sia presente nell'immobile. Nel caso di specie, la presenza dei tre camini nell'unità immobiliare, consente al contribuente di poter fruire del Superbonus 110% sempreché vi sia il conseguimento di un risparmio energetico e il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio da prima a dopo gli interventi, come disposto da apposita asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato.

**33) L'istante, proprietario di un appartamento facente parte di un immobile a quattro piani, fa presente che l'assemblea condominiale non è interessata ad eseguire i lavori per l'efficientamento energetico mediante l'isolamento termico delle superfici opache dell'intero involucro dell'edificio. Tuttavia, l'assemblea ha concesso ai condomini proprietari delle singole unità immobiliari abitative, qualora interessati, la facoltà di realizzare l'intervento sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente nella loro pertinenza, previo nulla osta**

**degli enti competenti. L'istante chiede, quindi, se può avvalersi dell'agevolazione prevista, in particolare, se, in caso di diniego del nulla osta da parte degli enti competenti per la realizzazione del cappotto termico su una sola parte dell'involucro esterno dell'immobile, possa avvalersi dell'agevolazione con riferimento al cappotto termico realizzato sull'involucro delle pareti interne dell'appartamento.**

L'Agenzia ritiene che l'istante possa accedere alla detrazione del 110 % per gli interventi autorizzati dall'assemblea condominiale, che interessano la parte dell'involucro dell'edificio che riguarda la sua unità abitativa. Dovranno però essere rispettati due vincoli imprescindibili (considerando la totalità dell'involucro dell'edificio): l'intervento deve interessare l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva; l'intervento deve garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

**34) È possibile detrarre un intervento di isolamento termico del lastrico solare di un edificio in condominio di proprietà esclusiva e installazione di un impianto fotovoltaico?**

L'Amministrazione finanziaria affronta l'ipotesi di un intervento condominiale eseguito dal proprietario di un'abitazione alla quale è accorpato, con un unico accatastamento ed un'unica rendita, il lastrico solare di proprietà esclusiva, a copertura dell'intero edificio. A tal proposito, il Fisco ammette l'ecobonus al 110% per l'isolamento termico del lastrico solare di proprietà esclusiva, come intervento "trainante" di tipo condominiale, in presenza di spese sostenute interamente dal condomino proprietario, anche in misura eccedente la propria quota millesimale di proprietà.

**35) È detraibile la sostituzione delle pareti esterne in vetro con pareti in muratura?**

Secondo il fisco non danno diritto alla detrazione del superbonus le spese sostenute per l'intervento di sostituzione della parete verticale dell'abitazione, costituita da vetrate non rimovibili, con una parete isolante che farebbe guadagnare al fabbricato le due classi energetiche richieste dalla norma.

**SISMABONUS POTENZIATO**

**36) Ci sono limiti al numero di unità immobiliari sulle quali posso effettuare gli interventi ai fini del sismabonus?**

No, gli interventi antisismici possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità. L'unico requisito è che esse si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

La suddivisione dei comuni italiani per rischio sismico è consultabile su una pagina del sito del Dipartimento della Protezione Civile.

**37) La detrazione del 110% può essere fruita per l'acquisto di una casa antisismica da un soggetto che nel 2018 ha sottoscritto un preliminare per l'acquisto, da una società, di un immobile da costruire, facente parte di un complesso residenziale, ricadente in una delle zone sismiche previste, oggetto**

**di risanamento conservativo, previa demolizione e ricostruzione, con opere di efficientamento energetico e conseguimento di classe energetica "A", se ne otterrà la consegna tra settembre e ottobre 2020?**

Dato che le spese sono state sostenute precedentemente, l'acquirente potrà fruire della detrazione "ordinariamente" prevista dal comma 1-septies (75% - 85% del prezzo dell'unità immobiliare nel limite massimo di spesa di € 96.000).

**38) Entro quando si può acquistare una casa antisismica per beneficiare della detrazione?**

È necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 GIUGNO 2022; non è quindi sufficiente che entro tale data vi sia la fine dei lavori. La detrazione è ammessa anche nell'ipotesi di un immobile demolito e ricostruito e tale intervento abbia comportato un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative urbanistiche in vigore permettano tale variazione.

## **CESSIONE DEL CREDITO**

**39) Se un soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell' Agenzia delle Entrate viene rilevato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione, quel soggetto perde il credito che ha ricevuto?**

*No, il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta*

**40) Un credito fiscale derivante da riqualificazione energetica sorto nel 2019 è cedibile a terzi oggi?**

In linea generale, l'opzione per la cessione del credito d'imposta corrispondente ai bonus o per lo "sconto in fattura" riguarda le spese sostenute nel biennio 2020-2021 per gli interventi agevolati, a prescindere dall'inizio dei lavori (CM 24/E/2020).

Pertanto, anche per lavori iniziati nel 2019 e pagati nel suddetto periodo temporale, si può scegliere di cedere il credito d'imposta, anziché fruire della detrazione.

Inoltre, l'opzione per tali forme alternative di utilizzo dei bonus può essere esercitata anche per le rate residue di detrazione non fruite, ma sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021 (CM 24/E/2020).

Pertanto, qualora l'intervento sia iniziato e già in parte pagato nel 2019 (e la prima rata di detrazione già utilizzata in sede di 730/2020, relativo ai redditi 2019), ma le spese siano sostenute anche nel 2020-2021, limitatamente alle rate di detrazione relative a queste ultime annualità, si può optare per la cessione del corrispondente credito d'imposta (in tale ipotesi, l'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile).

Diversamente, se le spese sono state già interamente sostenute nel 2019 (o comunque prima del 1° gennaio 2020), non è possibile cedere le rate di detrazione rimanenti.



## SCONTO IN FATTURA

### 41) Lo sconto in fattura può essere superiore alla detrazione spettante?

Lo sconto in fattura è pari alla detrazione spettante, e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto. Il fornitore ha la facoltà di non applicare lo sconto. Nel caso di sconto parziale, il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della spesa rimasta a carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito corrispondente a tale detrazione ad altri soggetti.

### 42) Come si calcola la detrazione nei casi di sconto in fattura parziale?

Se il totale fattura è di 10.000 euro e ci si accorda con il fornitore per uno sconto pari al corrispettivo dovuto, il contribuente non deve pagare nulla al fornitore, e quest'ultimo incamera un credito d'imposta compensabile in F24 o cedibile, pari alla detrazione di 11.000 euro che corrisponde allo sconto praticato per il 110%.

Anche se lo sconto praticato è «parziale», il credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato, pertanto, se lo sconto è di 6.000 euro, il fornitore maturerà un credito d'imposta pari a 6.600 euro (110% x 6.000 euro), mentre il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari a 4.400 euro (110% di 4.000 euro rimasti a suo carico). Il contribuente potrà anche optare per la cessione del credito rimasto a suo carico ad altri soggetti, inclusi banche e altri intermediari finanziari. L'importo dello sconto in fattura non può mai ridurre l'imponibile Iva e deve essere espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati, come «sconto praticato ai sensi dell'articolo 121 del decreto legge 34/2020».

## REQUISITI

### 43) I professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni relative al Superbonus devono rispettare obblighi specifici?

Sì, i professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni devono dotarsi di una polizza di assicurazione della responsabilità civile con massimale non inferiore a 500 mila euro, e comunque commisurata agli interventi da asseverare, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

### 44) L'Allegato E del DM 8.8.2020, riporta la frase "ai sensi delle norme UNI EN ISO 6946, il calcolo della trasmittanza delle strutture opache non include il contributo dei ponti termici". Ciò significa che i valori riportati in tabella in fase di verifica non devono tenere conto dei ponti termici?

Sì, i valori delle trasmittanze in tabella non tengono conto dei ponti termici ma costituiscono il limite del valore medio determinato dividendo la somma dei prodotti delle singole trasmittanze termiche per la loro superficie d'influenza per la superficie complessiva dell'intervento, fermo restando che debbono essere effettuate, comunque, le verifiche previste dal DM 26.6.2015 "requisiti minimi".

**45) In caso di compravendita di un immobile tra un'impresa e un privato è obbligatorio dotarsi di una polizza?**

Si, è necessario stipulare una polizza postuma decennale che copra i danni derivanti da rovina totale o parziale dell'opera, da gravi difetti costruttivi e quelli causati da vizio del suolo o per difetto della costruzione.

Maggio 2022

## MAPPA DEI PROFESSIONISTI

PROFESSIONE

ATTIVITA'

---

### TECNICI ABILITATI

---

Soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle loro competenze, iscritti agli specifici ordini e collegi professionali: architetti e ingegneri; geometri (entro certi limiti)	Redazione, sottoscrizione e invio all'Enea delle asseverazioni, attestazioni di congruità delle relative spese, richieste per: detrazione del 110% per ecobonus, cessione del credito corrispondente alla detrazione o lo sconto in fattura
--	---

---

Professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi di architetti e ingegneri	Redazione delle asseverazioni del rischio sismico e della attestazione della congruità delle spese ai fini della detrazione del 110% per gli interventi antisismici, ovvero per la cessione del credito corrispondente alla detrazione o lo sconto in fattura
--	---

---

### CERTIFICATORI ENERGETICI

---

Architetti e ingegneri; geometri, periti industriali e altri tecnici che abbiano superato un apposito corso di formazione	Rilascio degli attestati di prestazione energetica (Ape) ante e post intervento per dimostrare il richiesto miglioramento di almeno due classi energetiche
---	--

---

### PROFESSIONISTI FISCALI

---

Commercialisti, esperti contabili, consulenti del lavoro, periti ed esperti iscritti nei ruoli delle Cciaa e responsabili del Caf	Apposizione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta il diritto alla detrazione del 110%, verifica della presenza delle asseverazioni rilasciate dai tecnici abilitati
---	---