



ROGERGROUP

GUIDA AL SUPERBONUS 110%

Il bonus 110 è un provvedimento che punta a spingere al massimo la riqualificazione energetica nel nostro paese, oltre a rilanciare il settore dell'edilizia ed è stato introdotto a luglio 2020 con il Decreto Rilancio. Si tratta di 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 a partire dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2023.**

Come funziona

Gli interventi che danno diritto alla detrazione del 110% possono riguardare sia la singola unità immobiliare che il condominio e sono escluse le nuove costruzioni; infatti, gli immobili oggetto dell'intervento devono essere **già esistenti e dotati di impianto di climatizzazione funzionante o riattivabile**. Di fatto si agevolano i grossi interventi che migliorano la prestazione termica dell'edificio e quelli volti a ridurre il rischio sismico, secondo uno schema preciso confermato dall'Agenzia delle entrate.

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 previsti dall'ecobonus. 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". Tale passaggio di classe va dimostrato con l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ante e post-intervento, rilasciato da un tecnico abilitato e questo documento ha una validità temporale di 10 anni.

Nel caso di interventi condominiali che tramite la sostituzione dell'impianto centralizzato non riescono ad assicurare la riduzione delle due classi, possono accedere al superbonus **esclusivamente i condòmini che tramite altri interventi trainati o trainanti riescono ad ottenere il miglioramento per il singolo appartamento**. Gli altri condòmini potranno usare l'ecobonus per la quota di loro spettanza per la sostituzione dell'impianto centralizzato. Viceversa, se l'intervento a livello condominiale comporta il miglioramento delle due classi, non vengono fatte verifiche per ogni singolo appartamento che lo costituisce.

Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni anche quelli privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi raggiungano una classe energetica in fascia A.

Al momento esiste una suddivisione delle scadenze in base ai soggetti che li attuano, ma dovrebbero essere tutte unificate al 31 dicembre 2023 senza vincoli.



ROGERGROUP

Requisiti: a chi spetta il superbonus

A prescindere dai limiti di spesa massimi previsti per ogni tipo di intervento, 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. La stessa soluzione può essere adottata da chi percepisce solo redditi tassati con imposta sostitutiva come la cedolare secca sugli affitti o possiede la partita Iva e ha adottato il regime forfettario. In questi casi, benché il contribuente paghi un'imposta, non può detrarre nulla dalla stessa; pertanto, la soluzione della cessione del credito o dello sconto in fattura è sicuramente la più conveniente.

Il superbonus spetta a:

- **Condomini**
- **Persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento
- **Persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, proprietari (o comproprietari con altre persone fisiche) di edifici costituiti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate
- **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati o altri enti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing". Per tali soggetti, l'agevolazione riguarda le spese sostenute entro il 30 giugno 2023, se alla data del 31 dicembre 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo
- **Cooperative di abitazione a proprietà indivisa**
- **Onlus**, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale
- **Associazioni e società sportive dilettantistiche**, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.
- **I soggetti IRES** rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali.

Limiti e massimali di spesa

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. In pratica ogni intervento effettuato mantiene il proprio massimale di spesa, l'importante è che vengano contabilizzate distintamente le spese riferite ai diversi interventi. Nel caso in cui gli interventi agevolati comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità, per individuare il limite di spesa si fa riferimento alla situazione di partenza registrata in Catasto.

Roger Group S.p.A.

Viale Achille Papa, 30 - 20149 Milano (IT) - Tel. +39 02 272 033 02 - Fax +39 02 272 033 27 - info@rogergroup.it



ROGERGROUP

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.

Per il calcolo della spesa massima agevolabile per uno specifico intervento, quando vengono considerate il numero di unità immobiliari coinvolte, si considerano anche le pertinenze.

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. Tuttavia, l'Agenzia ha chiarito che l'eventuale contributo pagato all'amministratore di condominio non rientra tra le spese detraibili.

Lavori di ristrutturazione che rientrano

Il bonus ti permette di ottenere una detrazione del 110% su due interventi, detti "trainanti":

- Coibentazione dell'edificio con cappotto termico (che copra almeno il 25% della superficie disperdente)
- Coibentazione del tetto
- Sostituzione dei vecchi impianti di riscaldamento con impianti più prestanti o pompa di calore

Effettuando almeno uno di questi interventi, sarà possibile includere nel bonus altri lavori di riqualificazione energetica, detti "trainati":

- Sostituzione di serramenti ed infissi
- Schermature solari
- Installazione di caldaie a biomassa
- Installazione di caldaie a condensazione di classe A
- lavori di riqualificazione globale dell'edificio, che rispettino i requisiti specifici descritti sul sito ENEA.
- Installazione di impianti fotovoltaici, inclusi gli accumulatori
- Installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici
- Abbattimento di barriere architettoniche

Benché le nuove costruzioni non siano agevolabili con il superbonus, in caso di demolizione e ricostruzione è possibile accedere all'agevolazione ma solo per la parte di edificio ricostruita. L'ampliamento è escluso perché si configura come nuova costruzione, l'unico caso in cui è possibile ottenere il 110% con l'incremento di volume è con il sismabonus.



ROGERGROUP

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:
- di 30.000 euro moltiplicati per il numero di unità immobiliari se l'edificio ha più di 8 unità abitative
- di 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per gli appartamenti in condominio ma con accesso autonomo all'esterno.

Interventi antisismici

Gli interventi antisismici che danno diritto alla detrazione del 110% sono tutti quelli compresi nell'attuale 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". Sono agevolabili con il superbonus anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento nell'ambito del sismabonus.

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.

Il superbonus è alternativo al contributo per la ricostruzione e si calcola su tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dall'abitazione principale, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive.

Le seconde case

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.

Ad esempio, se il condominio in cui hai la casa in montagna decide di utilizzare il 110% non hai problemi ad usufruirne anche per quella casa e quella in cui vivi. Allo stesso modo non è necessario usufruire del superbonus per l'abitazione principale, puoi scegliere di ristrutturare altri immobili, l'importante è che non siano più di due.

Sono in ogni caso escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9 cioè le abitazioni di lusso.

Roger Group S.p.A.

Viale Achille Papa, 30 - 20149 Milano (IT) - Tel. +39 02 272 033 02 - Fax +39 02 272 033 27 - info@rogergroup.it



ROGERGROUP

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.

Domande frequenti

Il Superbonus si applica anche in caso di nuova installazione di un impianto di riscaldamento o solo in caso di sostituzione?

Il Superbonus si applica solo in caso di sostituzione del vecchio impianto.

Posso usufruire del bonus 110% se sono nudo proprietario?

Sì. il nudo proprietario, in quanto titolare di diritti reali, può accedere al beneficio.

Possono inoltre beneficiare:

- i titolari di un diritto reale di godimento quali usufrutto, uso, abitazione o superficie;
- i locatari o comodatari (previo consenso del legittimo possessore);
- i familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile ristrutturato, a condizione che sostenga le spese e siano intestati a lui bonifici e fatture;
- il convivente more uxorio del proprietario dell'immobile anche in assenza di un contratto di comodato.



ROGERGROUP

I massimali di Ecobonus e Sismabonus possono essere sommati o c'è un importo massimo per intervento?

Per ogni intervento è possibile sfruttare interamente la detrazione prevista.

In caso di sostituzione caldaia autonoma rimangono valide le detrazioni fino al 65% per installazione delle valvole termostatiche?

Sì. Le detrazioni sono valide in virtù dell'art. 121 del Decreto Rilancio.

Contattaci per avere maggiori informazioni:

T. +39 02 272 033 02

info@rogergroup.it