

SUPERBONUS 110% - Cenni Introduttivi

Finalità

Il Superbonus 110% per gli interventi di incremento del rendimento energetico degli edifici e di miglioramento delle prestazioni antisismiche degli stessi è fra gli strumenti chiave che sono stati studiati dall'attuale Governo per tentare di rimettere in moto l'economia.

Beneficiari

Hanno titolo ad usufruire del "superbonus" gli interventi eseguiti entro il 31/12/2021 su:

- parti comuni di edifici (es. condominio);
- unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno (villette a schiera);
- singole unità immobiliari.

I contribuenti titolati ad usufruire del "superbonus" sono:

- le persone fisiche fuori dall'esercizio di attività di arti impresa e professioni;
- i condomini;
- gli istituti autonomi case popolari e altri enti con le medesime finalità sociali. Per tali soggetti è previsto anche un tempo più lungo per la realizzazione degli interventi fino al 30 giugno 2023;
- le cooperative di abitazioni per gli immobili da esse posseduti o assegnati in godimento ai propri soci;
- gli enti del terzo settore (organizzazioni non lucrative di utilità sociale ai sensi del Decreto Legislativo n. 460/1997), le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri, le associazioni di promozione sociale registrate;
- le associazioni e società sportive dilettantistiche registrate, sulle parti di immobili destinati a spogliatoi.

Lavori Ammissibili

Sono considerati **Interventi Trainanti**:

1. **isolamento termico** delle superfici orizzontali e verticali dell'edificio nella misura di almeno il 25% della superficie lorda dello stesso;
2. **sostituzione dell'impianto di riscaldamento dell'edificio** con un impianto a pompa di calore o a condensazione, con impianti di microgenerazione o collettori solari per la produzione di acqua calda;
3. **adeguamento sismico dell'edificio** (si tratta del cosiddetto "sisma bonus") ai sensi dell'articolo 16, commi da 1 bis a 1 septies del Decreto Legge n. 63/2013.

Nei primi due casi si dovrà ottenere un incremento di due classi di efficientamento energetico al fine di poter accedere ai benefici della Legge.

Sono considerati **Interventi Trainati (da realizzare in abbinamento con uno o più dei tre lavori di cui sopra)**:

- l'installazione di pannelli solari e di sistemi di accumulo integrati;
- l'installazione di colonnine elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici;
- la sostituzione degli infissi.

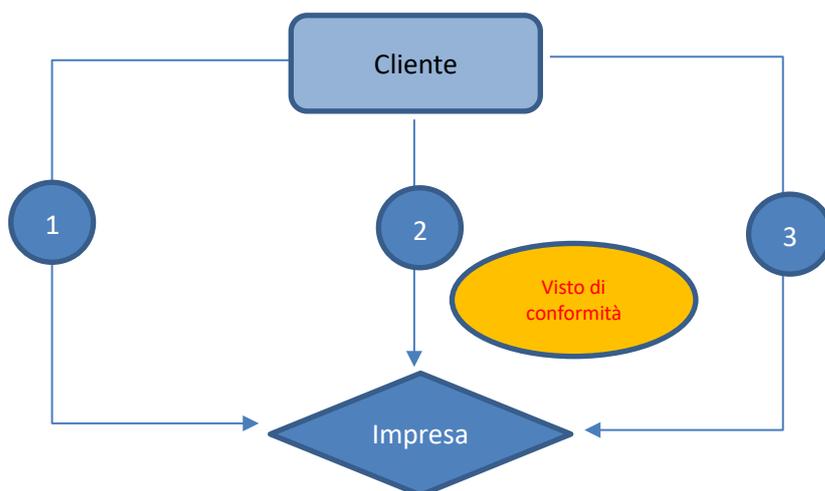
Importi Ammissibili

La legge fissa dei limiti di spesa degli interventi oltre i quali non è consentita l'agevolazione al 110%:

- per gli interventi di isolamento termico: il tetto di spesa è pari a 50 mila Euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari indipendenti all'interno di complessi plurifamiliari; 40 mila Euro per ciascuna unità immobiliare per con-domini composti da 2 a 8 unità, e 30 mila Euro per ciascuna unità immobiliare per edifici composti da più di otto unità;
- per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico la detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno;
- per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale: il tetto di spesa è pari ad Euro 30 mila per gli edifici unifamiliari o funzionalmente autonomi; ad Euro 20 mila per unità abitativa negli edifici composti da 2 a 8 unità, ed Euro 15 mila per unità abitativa negli edifici con più di otto unità;
- la sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto come, ad esempio, i cassonetti incorporati nel telaio dell'infixo nonché dei portoni esterni che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati. Per tali interventi, la detrazione massima spettante è pari a 60.000.
- per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici. Per tale intervento, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro;
- per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, il Superbonus si applica alle spese sostenute, su un ammontare massimo delle spese stesse pari a 3.000 euro, per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici nonché per i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 kW;
- per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;
- per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh.

Proceduta di pagamento fatture

In forma preliminare, i **termini** rilevabili dal decreto-legge per la concretizzazione del credito e la possibile conseguente cessione a terzi sono schematizzabili come riportato in figura.



- 1 Il Cliente paga, con bonifico parlante, l'impresa per i lavori svolti e utilizza il credito del **110% in compensazione** per i propri impegni con l'Agenzia delle Entrate e con l'Inps.
- 2 Il Cliente paga, con bonifico parlante, l'impresa e converte il **110%** di quanto pagato in **credito di imposta**. Tale credito può essere ceduto a diversi soggetti, tra cui le Banche e gli Istituti Finanziari.
- 3 Il Cliente chiede all'impresa di applicare uno **sconto in fattura**, pari al corrispettivo dovuto e trasferisce il **credito d'imposta** in capo alla stessa per un **valore del 110%** di quanto dovuto. Tale credito può essere di nuovo ceduto a diversi soggetti, tra cui le Banche e gli Istituti Finanziari.

Visto di conformità

Nel secondo e terzo caso si dovrà necessariamente provvedere ad acquisire un Visto di Conformità (rilasciato da un commercialista abilitato) che altro non è che una sorta di formale certificazione del credito. Solo con questa certificazione si potrà procedere al passaggio del credito di Imposta.

Il Visto di Conformità richiede la conoscenza delle procedure previste dalla Legge e dei chiarimenti che negli anni sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate. Tali procedure sono molto complesse e necessitano di una preparazione specifica e di una formazione che è stata acquisita nel tempo dai nostri professionisti.

Gestione del credito

L'impresa una volta ricevuto il Credito potrà optare per due possibili utilizzi:



1 L'Impresa utilizza il **110%** di quanto fatturato **in compensazione** per i propri impegni in F24 con l'Agenzia delle Entrate e con l'Inps.

2 L'impresa **cede** tutto, o parte, del proprio credito pari al **110% di quanto fatturato** a diversi soggetti, tra cui le Banche e gli Istituti Finanziari.

Cessione del credito

Le cessioni dei crediti seguono una procedura telematica ben codificata dall'Agenzia delle Entrate e le tempistiche di cessione possono essere così sintetizzate:

1. **Sconto in Fattura:** lo sconto in fattura, con il suo corrispondente credito di imposta, viene comunicato da parte del cliente beneficiario all'Agenzia delle Entrate tramite una procedura telematica semplificata che fa maturare il credito in capo all'impresa esecutrice dei lavori il 10 del mese successivo all'invio della pratica di cessione. L'impresa potrà a sua volta rivendere il credito a terzi soggetti, tra cui le Banche e gli Istituti Finanziari;
2. **Cessione del Credito:** il credito può essere ceduto all'impresa esecutrice dei lavori nel mese di febbraio dell'anno successivo all'emissione della fattura. Il credito matura in capo all'impresa il 20 di marzo successivo. L'impresa potrà a sua volta rivendere il credito a terzi soggetti, tra cui le Banche e gli Istituti Finanziari.

I soggetti cessionari, non rispondono per eventuali irregolarità nei lavori, ma hanno solo l'obbligo di utilizzare il credito d'imposta in modo regolare.

Aspetti di riflessione

I cittadini possono procedere ad eseguire le opere senza attendere alcuna delibera, beneficiando delle agevolazioni previste dalla legge:

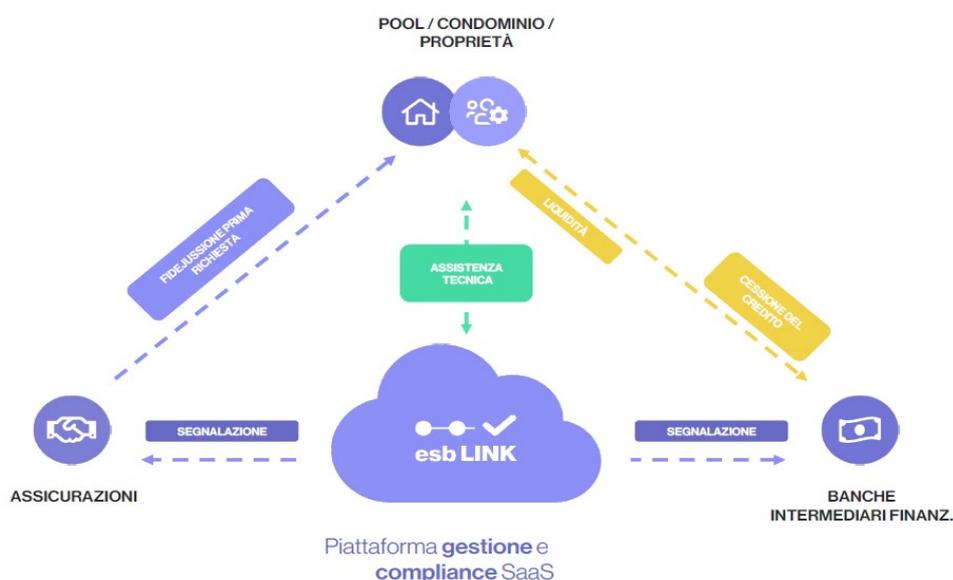
- prima si effettuano le opere;
- poi, nel corso degli 8 anni a venire, saranno svolte verifiche dall’Agenzia delle Entrate.

E’ determinante per i cittadini e per gli operatori finanziari avvalersi di professionisti e di imprese che già hanno maturato ampia e solida conoscenza in merito a questa tipologia di interventi di efficientamento e consolidamento strutturale o - per lo meno – occorre che essi si assicurino che sia attivato un **servizio di accompagnamento** del processo di formulazione, valutazione e supervisione dello svolgimento dei progetti da parte di persone esperte. La legge infatti attribuisce **ai professionisti le responsabilità per la valutazione dell’ammissibilità del progetto**. E’ centrale il ruolo del **progettista** che assevera la coerenza tra le opere che saranno realizzate, il progetto e le quotazioni dei lavori. Specularmente, il **commercialista** che deve apporre un visto di conformità sul progetto, attestando di fatto conformità esso con le prescrizioni definite dall’Agenzia delle Entrate.

Le imprese sono il soggetto che interviene assumendo un rischio imprenditoriale, dal momento dell’assegnazione dell’incarico sino al soddisfacente completamento dei lavori: l’impresa edile deve valutare con attenzione la propria capacità di **acquistare per tempo e disporre dei materiali e degli impianti, realizzare i lavori** in modo soddisfacente **nei tempi stabiliti**, valutare con attenzione i costi per la realizzazione del progetto e **rispettare il budget definito a computo metrico** in fase di offerta, svolgere le attività **senza esaurire mai la propria liquidità** e quindi evitando di raggiungere condizioni di cassa critiche.

Carta dei servizi di EEMAXX

La proposta di servizi di EEMAXX prende forma con il proposito di supportare la formalizzazione e valutazione dei progetti che potrebbero beneficiare delle agevolazioni del Decreto 24/2020 come convertito con Legge 77/2020, focalizzando l’impegno sul processo e sulle modalità adottati dai professionisti incaricati dalla proprietà o da Eemaxx.



EEMAXX si propone dunque di mitigare i rischi operativi associati ai progetti di efficientamento energetico e consolidamento strutturale, fornendo una forma integrativa di tutela dei proprietari, supportando i professionisti, accompagnando il lavoro di sub fornitori e introducendo un sistema di valutazione dei progetti, utile e necessario per gli operatori finanziari che sono coinvolti nel processo di monetizzazione del credito di imposta.

EEMAXX propone, per mezzo dell'associata Piattaforma Informatica coadiuvata da propri team di professionisti composto da legali, tecnici e commercialisti, un **servizio di supporto che prende forma mediante:**

- processo per l'ottenimento delle misure agevolative di cui alla Normativa, avente natura **pre-valutativa** e successivamente vistato ed asseverato dai professionisti che stanno seguendo ciascun progetto;
- redazione e revisione della **contrattualistica**, in modo da disporre di una documentazione basata su una visione integrata che consideri le posizioni e le responsabilità dei vari attori coinvolti nel progetto;
- individuazione di **polizze assicurative** a copertura dei rischi connessi alle attività;
- procedura amministrativa di **cessione del credito**;
- individuazione del cessionario del credito (**banca o istituto finanziario**) che acquisterà i crediti.