

Superbonus 110%

Superbonus 110%
Novità e Aggiornamenti
20 Febbraio



EEMAX

Superbonus 110%

4 RAGIONI PER RICORRERE AI SUPERBONUS



- 1** Il Superbonus con l'opzione per lo sconto risolve i problemi finanziari di chi non ha la possibilità di recuperare il bonus in dichiarazione dei redditi
- 2** Il Superbonus è a termine scade il 30 giugno 2022 e bisogna fare presto
- 3** È molto forte. Il limite su cui si calcola il 110% è 96.000 per gli interventi antisismici per ogni unità immobiliare, comprese le pertinenze, cui si sommano ulteriori €40.000 per ogni unità di un condominio per gli eventuali interventi di risparmio energetico. I bonus sono cumulabili
- 4** Gli interventi possono essere eseguiti nei condomini, nelle abitazioni unifamiliari e si applicano anche per gli acquisti dal costruttore di abitazioni demolite e ricostruite

Superbonus 110%

Le **NOVITA'** della legge di Bilancio

PROROGA

le spese
sostenute nel
2022 ripartite in
4 quote annuali

al 30 giugno 2022 per tutti i soggetti
al 31 dicembre 2022 solo per i condomini che, al 30 giugno 2022, abbiano
realizzato lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo

*Per gli IACP, proroga al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023 solo se, al 31 dicembre 2022,
abbiano realizzato lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo*



Superbonus 110%

Le **NOVITA'** della legge di Bilancio

Estensione dei Superbonus agli edifici posseduti da un solo soggetto, o in comproprietà tra più soggetti, purché sia persona fisica non esercente attività d'impresa, arti o professioni e l'edificio sia composto da massimo di 4 unità immobiliari

EDIFICI
AGEVOLATI

"Unità indipendenti": devono avere almeno 3 dei seguenti impianti in forma esclusiva: acqua, gas, luce e riscaldamento

Accedono ai Superbonus gli edifici privi di APE : perché sprovvisti di copertura e/o di uno o più muri perimetrali, purché gli interventi comprendano anche la coibentazione dell'involucro e, al termine sia raggiunta la fascia energetica A



Superbonus 110%

Le **NOVITA'** della legge di Bilancio

INTERVENTI TRAINATI

Trainati da Eco:

- Estensione agli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (art.16-bis, co.1, lett.e, TUIR), anche se effettuati a favore di soggetti over 65
- Limitazione degli interventi "trainati" da Ecobonus a sole 2 unità possedute dalla stessa persona fisica, anche se facenti parti del "condominio minimo" da questa posseduto in esclusiva o in comproprietà con altre persone fisiche

Impianti fotovoltaici: possibilità di installare gli impianti fotovoltaici agevolati con il 110% anche sulle strutture pertinenziali degli edifici

Colonnine di ricarica: rimodulazione delle spese massime agevolate con il 110% per l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici:

- € 2.000 per unifamiliari o singole unità indipendenti in edifici plurifamiliari
 - € 1.500 euro per plurifamiliari o condomini per un massimo di 8 colonnine
 - € 1.200 euro per edifici plurifamiliari o condomini per un numero di colonnine superiore a 8
- I limiti valgono per una sola colonnina ad unità immobiliare



Superbonus 110%

Le **NOVITA'** della legge di Bilancio



Accollo delle spesa ad uno o più condomini: possibilità per i singoli condòmini di accollo della spesa se approvato dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti e per 1/3 del valore dell'edificio

Polizze assicurative: la condizione della copertura assicurativa obbligatoria (per minimo 500.000 euro) viene considerata assolta anche in caso di polizze già sottoscritte, purché soddisfino determinati requisiti (tra cui: nessuna esclusione di attività da asseverare; massimale non inferiore a 500.000 euro e integrabile successivamente)

Cessione/sconto in fattura: riconoscimento anche alle spese sostenute nel 2022, agevolate con i Superbonus, della possibilità di optare per la cessione del credito d'imposta o per lo sconto in fattura

Condizione d'accesso generale al Sismabonus: ai fini dell'accesso al Sismabonus, è previsto che la condizione di avvio delle procedure autorizzatorie post 1° gennaio 2017 venga soddisfatta dal rilascio del titolo edilizio dopo tale data

Cartello di cantiere: deve contenere, ben visibile ed accessibile, la dicitura *"accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n.77 Superbonus 110% per interventi di efficienza energetica e/o interventi antisismici"*

... E INFINE...

EEMAXX

Superbonus 110%

BENEFICIARI

persone fisiche non esercenti impresa/condomini in senso civilistico – unico proprietario max 4 unità

IMMOBILI

edifici a prevalente destinazione residenziale

INTERVENTI

efficientamento energetico ed antisismico
trainanti isolamento termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati su condomini, unifamiliari, e unità in edifici plurifamiliari
trainati *tutti gli interventi da Ecobonus, colonnine di ricarica, installazione di impianti fotovoltaici con contestuale o successiva installazione di sistemi di accumulo, abbattimento barriere architettoniche over 65)*

SPESE

dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (31 dicembre 2022 e 30 giugno 2023 per IACP)

QUOTE

5 quote annuali per le spese 2020/2021 e 4 quote per le spese nel 2022

FRUIZIONE

Dichiarazione redditi, cessione credito, sconto in fattura

EEMAXX



Superbonus 110%

BENEFICIARI

LE NOVITÀ DELLA CM 30/E/20

BENEFICIARI

Titolari A/1: I possessori o detentori delle unità immobiliari cd. di lusso possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio

IACP :

- sono agevolati anche quando sono gli unici proprietari dell'edificio oggetto dei lavori o lo gestiscono per conto del Comune che ne è proprietario
- in caso di opzione per lo sconto in fattura, alle cessioni di beni e prestazioni di servizi relativi a interventi ammessi al Superbonus da loro eseguiti non si applica lo split payment
- la maggior estensione temporale dell'Ecobonus al 110% per i lavori eseguiti da tali soggetti opera anche in caso di interventi eseguiti su edifici condominiali, nei quali la prevalenza della proprietà sia riferibile ai citati Istituti o agli Enti ad essi assimilati

Onlus: ok ai Superbonus anche per interventi realizzati su edifici non abitativi. Non opera il limite di 2 unità immobiliari per fruire dell'Ecobonus potenziato al 110%

Ok all'intervento affidato a un'impresa il cui azionista di riferimento o l'amministratore è il proprietario dell'edificio su cui si interviene

Risposta 16
7 gennaio 2021

Possessore di più di 2 unità immobiliari : In caso di interventi di efficienza energetica, chi possiede più abitazioni fruisce direttamente del Superbonus al 110% per 2 unità immobiliari mentre per le altre, se locatate, l'agevolazione spetta al locatario che sostiene le spese

Superbonus 110%

IMMOBILI

LE NOVITÀ DELLA CM 30/E/20

Immobili vincolati: la verifica del miglioramento di classe energetica va effettuato:

- considerando l'intero edificio, se i trainati sono eseguiti su tutte le unità, o con riferimento alla singola unità, se i trainati sono realizzati solo su alcune unità
- la cumulabilità tra i Superbonus e la detrazione Irpef del 19% delle spese sostenute per la manutenzione, protezione o restauro dei beni vincolati è ammessa solo in caso di esecuzione di lavori antisismici agevolati anche al 110%. Esclusa per interventi da Ecobonus
- è agevolabile con l'Ecobonus al 110% l'installazione del cappotto termico interno (come intervento "trainato"), «purché sia certificato il miglioramento energetico»

Condominio composto da più edifici: ok ai Superbonus sull'intervento trainante di isolamento termico effettuato su uno solo degli edifici che compongono il condominio (nel rispetto dell'incidenza del 25% della superficie disperdente lorda e del miglioramento di 2 classi energetiche).

«Prevalente destinazione residenziale» : si considerano anche le abitazioni di lusso

Immobili non residenziali: No ai Superbonus né per quelli posseduti da persone fisiche che non svolgono attività d'impresa, né per quelli eseguiti sugli immobili delle imprese (salvo che per lavori su parti comuni) - *cf. anche Risposta n.21 dell'8 gennaio 2021*

EEMAXX



Superbonus 110%

INTERVENTI TRAINANTI

LE NOVITÀ DELLA
CM 30/E/20

Unica impresa: in presenza di un'unica impresa che esegue sia i lavori trainanti che quelli trainati, la dimostrazione che questi ultimi sono realizzati tra la data di inizio e di fine lavori dei principali, può essere fornita dall'impresa stessa attraverso apposita attestazione

Impianto fotovoltaico esistente: in caso di realizzazione di un intervento trainante di rifacimento del cappotto termico dell'edificio, può essere agevolato come intervento trainato il potenziamento di un impianto fotovoltaico già esistente, ferma restando l'impossibilità per la quota di impianto potenziato di accedere a qualunque altro beneficio

Chiusure oscuranti: la sostituzione dei serramenti, come intervento "trainato" ai fini del Superbonus, a cui si aggiunge la sostituzione contestuale delle chiusure oscuranti (*es. tapparelle, persiane, scuri*), è intervento unitario, che consente di accedere alla detrazione potenziata a condizione che vengano effettuati gli interventi "trainanti", che assicurino il miglioramento energetico dell'edificio. La sostituzione delle chiusure oscuranti non può essere considerata come un intervento autonomo. Se l'installazione delle nuove chiusure è effettuata separatamente è possibile usufruire in modo autonomo dell'Ecobonus ordinario



EEMAXX

Superbonus 110%

INTERVENTI TRAINANTI

LE NOVITÀ DELLA
CM 30/E/20

Impianto di riscaldamento: è trainante la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, anche se a servizio solo di alcune unità immobiliari facenti parte del condominio

Pertinenze:

- ok ai Superbonus anche per i «trainanti» eseguiti sulle sole pertinenze (a prescindere dal fatto che gli stessi interessino anche l'edificio residenziale principale)
- in caso di lavori trainanti eseguiti su edifici condominiali, possono fruire dei bonus potenziati anche i possessori di sole pertinenze (es. box o cantina)

Sostituzione di caldaia già agevolata: ok ai Superbonus anche per la sostituzione della caldaia già agevolata, in passato, con l'Ecobonus "ordinario"



EEMAXX

Superbonus 110%

PLURALITÀ DI INTERVENTI

LE NOVITÀ DELLA
CM 30/E/20

Trainati e trainanti: se sullo stesso edificio sono effettuati interventi "trainanti" sia da Eco che da Sismabonus e ulteriori interventi "trainati", il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi (le spese relative a ciascun intervento vanno contabilizzate separatamente)

Trainati da Ecobonus: tutti gli interventi agevolati con Eco «ordinario» possono essere «trainati» salvo la riqualificazione energetica globale, gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda, nonché gli interventi di "Eco e Sismabonus combinati" riguardanti le parti comuni condominiali



EEMAXX

Superbonus 110%

LE ALTRE RISPOSTE RECENTI SUGLI INTERVENTI

Super Ecobonus in caso di demolizione e ricostruzione: per interventi di questo tipo con mutamento di sedime e aumento volumetrico, è ammesso l'Ecobonus al 110% purché, dal titolo amministrativo rilasciato dall'Ente territoriale competente, risulti che l'intervento rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, co.1, lett.d), del DPR 380/2001
Risposta n. 11, 7 gennaio 2021

Ristrutturazione senza demolizione e con ampliamento:

- è possibile detrarre esclusivamente le spese inerenti i lavori sulla parte esistente, poiché l'ampliamento configura "nuova costruzione". Le modifiche apportate alla nozione di "ristrutturazione edilizia" dall'art. 10, comma 1, lett. b, n.2 del DL 76/2020, riguardano solo il caso in cui siano realizzati lavori di demolizione e successiva ricostruzione.
Risposta n.12, 7 gennaio 2021
- **Impianto fotovoltaico:** il Superbonus spetta sull'intera spesa sostenuta, nei limiti previsti dalla norma, a nulla rilevando che il predetto impianto sia a servizio anche della parte ampliata
Risposta n. 24, 8 gennaio 2021



Superbonus 110%

LIMITI DI SPESA

LE NOVITÀ DELLA CM 30/E/20

Limite di spesa interventi condominiali: vanno considerate:

- le pertinenze autonomamente accatastate (*le stesse non vanno conteggiate qualora si trovino in edificio diverso da quello oggetto dell'intervento agevolato*);
- le abitazioni di lusso, accatastate in A/1 poste all'interno dell'edificio;
- le unità non abitative (es. locale ad uso commerciale), a condizione che l'edificio sia a prevalente destinazione residenziale.

Impianto termico centralizzato: concorrono alla determinazione della spesa massima anche le pertinenze non riscaldate

Sismabonus al 110% : le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria (es. il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso) concorrono al limite massimo dei 96.000 euro

Spese eccedenti il limite massimo: non è possibile fruire di altre agevolazioni per le spese eccedenti il "costo massimo unitario" (ossia il costo ritenuto "congruo" in base ai parametri previsti dalla norma) e l'ammontare massimo di spese ammissibili ai Superbonus



Superbonus 110%

LIMITI DI SPESA

LE NOVITÀ DELLA CM 30/E/20

Super Ecobonus e costi collegati: spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato, nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato

Limite di spesa: in caso di interventi di demolizione e ricostruzione agevolabili con Ecobonus o con Sismabonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori

Spettanza dei Superbonus: se l'intervento è realizzato su un edificio unifamiliare, il limite massimo di spesa va calcolato in relazione a quest'ultimo anche se, al termine dei lavori, sarà frazionato in 2 unità funzionalmente indipendenti



Superbonus 110%

LIMITI DI SPESA

LE NOVITÀ DELLA CM 30/E/20

Immobili in condominio posseduti da società: l'eventuale IVA totalmente indetraibile è una componente del costo e può rientrare tra le spese detraibili. Mentre non è possibile computare tra le spese detraibili l'IVA parzialmente indetraibile per effetto del pro-rata, dato che essa «non può essere considerata come costo afferente le singole operazioni d'acquisto ma è una massa globale (...) che si qualifica come costo generale»

Imputazione delle spese: confermati i criteri d'imputazione delle spese agevolabili, in base al principio di cassa (per le persone fisiche), ovvero di competenza (per le imprese), a prescindere data di emissione della fattura

Unità funzionalmente indipendenti e pertinenze: se fanno parte dello stesso edificio plurifamiliare (villette a schiera "in verticale"), i limiti di spesa vanno riferiti a ciascuna unità abitativa indipendente ed alle sue pertinenze (anche se accatastate separatamente). Per ogni abitazione autonoma (e relative pertinenze), potranno operare i seguenti limiti di spesa relativi agli interventi agevolati realizzati su ciascuna di esse:

- 50.000 euro per gli interventi di isolamento termico che interessano l'involucro dell'unità abitativa;
- 30.000 euro per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione;
- 96.000 euro per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali dell'edificio, ivi compresi quelli da eseguirsi sul "tetto";
- 54.545,45 euro acquisto e posa in opera di infissi e schermature solari;
- 48.000 euro installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo

Risposta n.10 del 5 gennaio 2021

Superbonus 110%

VISTO DI CONFORMITÀ

LE NOVITÀ DELLA
CM 30/E/20

Visto di conformità: le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni sono detraibili, nel rispetto di un doppio limite: il tetto di spese ammissibili relativo a ciascun intervento agevolato e quello relativo "alla congruità dei costi" che, per le prestazioni professionali, è stabilito dal DM 17 giugno 2016. Ai fini di quest'ultimo, il rilascio dell'A.P.E. rientra, tra le "attività propedeutiche alla progettazione" indicate dall'art. 7, co. 1, lettere e) e b), del DM 17 giugno 2016

Rilascio di visto di conformità infedele: si applica la sanzione amministrativa da 258 a 2.582 euro (art.39, D.Lgs. 241/1997). A ciò si aggiunge tutto l'impianto sanzionatorio previsto nell'ambito del visto di conformità (es. la sospensione della facoltà di rilasciarlo per un periodo da 1 a 3 anni, in caso di violazioni ripetute o particolarmente gravi)

CAF Differenti: Il CAF che rilascia il visto di conformità per l'opzione per la cessione del credito d'imposta o per lo sconto in fattura relativamente ad interventi trainati eseguiti dai singoli condòmini, se diverso da quello che appone il visto riferito agli interventi condominiali trainanti, è tenuto ad acquisire anche la documentazione connessa ai lavori trainanti che costituiscono il presupposto per l'accesso alla maggiore percentuale di agevolazione



EEMAXX

Superbonus 110%

CESSIONE E SCONTO

LE NOVITÀ DELLA CM 30/E/20

Condòmino "moroso": il condòmino che non ha versato al condominio le quote di spesa a lui imputabili relative agli interventi agevolabili con il Superbonus, non può cedere il credito d'imposta a soggetti terzi, diversi dai fornitori e, di conseguenza, l'amministratore non deve comunicare all'Agenzia delle Entrate la relativa opzione. In tal caso il condòmino non ha maturato il diritto alla detrazione, non avendo sostenuto la propria quota di spesa

Limiti alla cessione e allo sconto: la cessione del credito da Superbonus non subisce le limitazioni previste (C.M. n.11/E/2018 e n.17/E/2018) per le cessioni dei bonus «ordinari»

Cessione del credito e Bonus Edilizia: ok alla cessione del credito e allo sconto in fattura anche per la detrazione del 50% riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari site in fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione dell'immobile



Superbonus 110%

CESSIONE E SCONTO

LE NOVITÀ DELLA CM 30/E/20

Sconto in fattura su parti comuni condominiali: la fattura deve essere intestata al condominio e non frazionata tra i vari condomini. Il bonus viene riconosciuto a ogni condòmino in base alla ripartizione delle spese fatturate al condominio secondo la suddivisione millesimale dell'edificio, o in base ai criteri individuati dall'assemblea condominiale

Cessione di bonus «ordinari» : possono avvenire per SAL. Solo ai fini del Superbonus, i SAL non possono essere più di 2 per ciascun intervento complessivo e ciascun SAL deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.

Per le cessioni «ordinarie» non serve produrre ulteriori attestazioni rispetto a quelle previste dalle specifiche discipline. Ai fini dell'Ecobonus, occorre rispettare i massimali di costo previsti per ciascuna tipologia di intervento, ai sensi dell'Allegato A, punto 13 del D.M. 6 agosto 2020

Acquisto credito in «buona fede»: se un soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma emerge che il beneficiario originario non aveva diritto alla detrazione, il cessionario che ha acquistato il credito in "buona fede" non perde il diritto ad utilizzare il credito.

Il concorso fra il beneficiario e i propri fornitori/cessionari opera a seguito della concreta dimostrazione da parte dell'AdE con l'accertamento del contributo di ciascun concorrente alla realizzazione della violazione



Superbonus 110%

È possibile per l'impresa fruire dei Bonus ordinari sui propri «bene merce» e per gli acquirenti del Sismabonus acquisti?

SISMABONUS ACQUISTI LE NOVITÀ DELLA RISPOSTA 70/E/21

Impresa acquirente: ok al Sismabonus acquisti «ordinario» anche per l'impresa che acquista immobili antisismici per effetto di interventi di demolizione e ricostruzione

Compatibilità Ecobonus imprese/Sisma acquisti acquirente: l'impresa cedente in fase di ricostruzione del fabbricato può usufruire dell'Ecobonus sulle spese per l'efficientamento energetico e gli acquirenti delle unità ristrutturate possono beneficiare del Sismabonus acquisti, a condizione che le spese relative all'intervento di efficienza energetica siano identificabili e separabili da quelle relative al miglioramento antisismico dell'edificio

Acconti/caparra: ok alla detrazione per gli acconti, se il preliminare di vendita è registrato entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi e sempre che i lavori sull'intero fabbricato siano ultimati. Resta fermo che gli acconti devono essere versati nel periodo di vigenza dell'agevolazione



EEMAXX