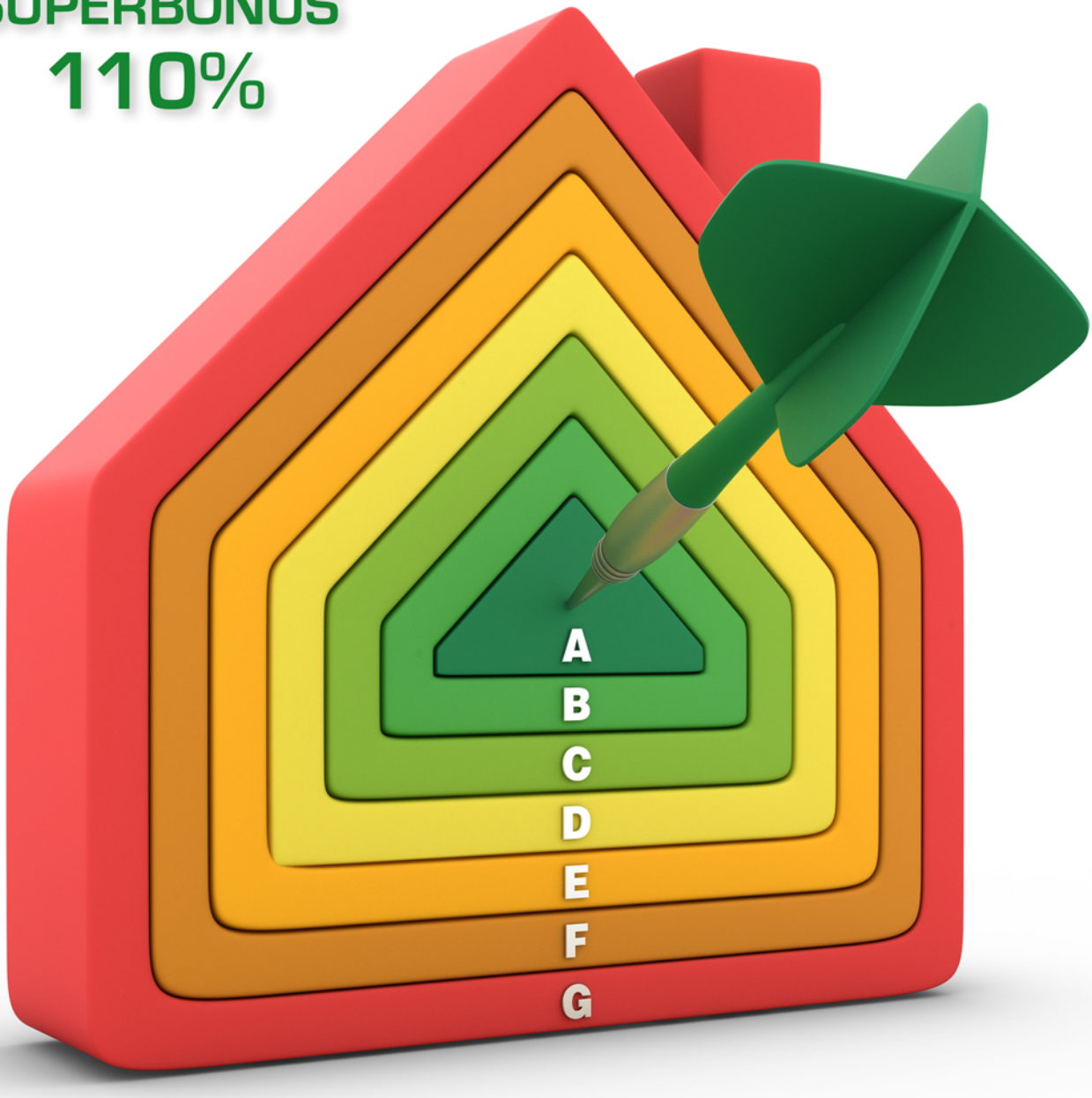
L'AGENZIA INFORMA

aggiornamento **FEBBRAIO 2021**

SUPERBONUS 110%



Agenzia Entrate

SUPERBONUS 110%

DETRAZIONI PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, SISMA BONUS, FOTOVOLTAICO, COLONNINE DI RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI, ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

(febbraio 2021)

1. INTRODUZIONE 2
2. L'AGEVOLAZIONE 4
   - In cosa consiste 4
   - Cumulabilità con altre agevolazioni 6
3. CHI PUÒ USUFRUIRNE 7
4. LA MISURA DELLA DETRAZIONE 9
5. INTERVENTI AGEVOLABILI 10
   - INTERVENTI PRINCIPALI O TRAINANTI 10
   - Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi 10
   - Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni 10
   - Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari 11
   - Interventi antisismici (sismabonus) 12
   - INTERVENTI AGGIUNTIVI O TRAINATI 13
   - Interventi di efficientamento energetico 13
   - Eliminazione delle barriere architettoniche 14
   - Installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo 14
   - Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici 16
6. REQUISITI DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPERBONUS 17
7. ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI 18
   - Interventi per i quali è possibile optare per la cessione o lo sconto 20
8. I CONTROLLI DELL'AGENZIA 22
9. ADEMPIMENTI 23
   - Certificazione necessaria 23
   - Documenti da trasmettere 25
   - Esposizione cartello presso il cantiere 25

Tabelle riepilogative 26

Casi pratici (norme vigenti al 31 dicembre 2020) 32

Domande e risposte 34

Per saperne di più 48

1. INTRODUZIONE

Il decreto Rilancio[1], nell'ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle **spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica**, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. *Superbonus*).

La legge di bilancio 2021 (legge n. 178 del 30 dicembre 2020) ha prorogato il Superbonus al **30 giugno 2022** (e, in determinate situazioni, al 31 dicembre 2022 o al 30 giugno 2023) e introdotto altre rilevanti modiche alla disciplina che regola l'agevolazione.

Le disposizioni sul Superbonus consentono di fruire di una detrazione del 110% delle spese e **si aggiungono a quelle già vigenti** che disciplinano le detrazioni dal 50 all'85% delle spese spettanti per gli interventi di:

- **recupero del patrimonio edilizio**, in base all'articolo 16-*bis* del Tuir inclusi quelli antisismici (cd. **sismabonus**) attualmente disciplinati dall'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013
- **riqualificazione energetica degli edifici** (cd. **ecobonus**), in base all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013. Per questi interventi, attualmente sono riconosciute detrazioni più elevate quando si interviene sulle parti comuni dell'involucro opaco per più del 25% della superficie disperdente o quando con questi interventi si consegue la classe media dell'involucro nel comportamento invernale ed estivo, ovvero quando gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 o 3 e sono finalizzati congiuntamente alla riqualificazione energetica e alla riduzione del rischio sismico.

Altra importante **novità**, introdotta dal decreto Rilancio, è la **possibilità generalizzata** di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di **sconto** dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura) o, in alternativa, per la **cessione** del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Tale possibilità, infatti, riguarda non solo gli interventi ai quali si applica il cd. *Superbonus* ma anche quelli:

- di recupero del patrimonio edilizio[2]
- di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti[3] (cd. bonus facciate)
- per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici[4].

---

[1] Il decreto legge n. 34/2020, convertito con modificazione con la legge n. 77/2020
[2] Trattasi degli interventi indicati nelle lettere a), b e h) dell'articolo 16-*bis* del Tuir
[3] Previsti dall'articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160/2019
[4] Previsti dall'articolo 16-ter del decreto legge n. 63/2013

Trattandosi di una normativa di particolare favore, **in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le predette detrazioni**[5], ai fini dell'esercizio dell'opzione, per lo sconto o cessione, il contribuente deve acquisire anche:

- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) nonché dai CAF
- la asseverazione tecnica relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico – da parte, rispettivamente, dei tecnici abilitati al rilascio delle certificazioni energetiche e dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico - che certifichi **il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali** e la **congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, in accordo ai previsti decreti ministeriali**.

L'attestazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati deve essere acquisita anche ai fini del *Superbonus*, indipendentemente dall'esercizio dell'opzione, da parte del contribuente, per lo sconto in fattura o per la cessione della detrazione.

L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), per gli interventi di efficienza energetica, effettua controlli, sia documentali che attraverso sopralluoghi, per verificare la sussistenza delle condizioni necessarie per usufruire delle detrazioni.

[5] Per l'elenco degli adempimenti ordinariamente previsti per le detrazioni vigenti si rimanda alle norme e alle circolari emanate in materia e alle guide presenti nel sito dell'Agenzia delle entrate denominate: "Ristrutturazioni edilizie: agevolazioni fiscali", Sisma bonus: le detrazioni per gli interventi antisismici", "Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico", "Bonus Facciate"

2. L'AGEVOLAZIONE

In cosa consiste

L'agevolazione fiscale consiste in detrazioni dall'imposta lorda ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti o interventi antisismici.

In particolare, il *Superbonus* spetta, a determinate condizioni, per le spese sostenute per interventi effettuati su parti comuni di edifici, su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 119 del decreto Rilancio, le detrazioni più elevate sono riconosciute per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, **sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022**, per le seguenti tipologie di interventi (cd. "**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% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente
- **sostituzione degli impianti** di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- **interventi antisismici** di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013 (cd. sismabonus).

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici effettuati dai condomìni nonché dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate posseduti da un unico proprietario o in comproprietà, per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, il Superbonus spetta anche per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2022**.

Per gli interventi effettuati dagli istituti autonomi case popolari (IACP), per i quali alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, il Superbonus spetta anche per le spese sostenute **entro il 30 giugno 2023**.

Per "**accesso autonomo dall'esterno**" si intende un 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[6].

Un'unità immobiliare può ritenersi "**funzionalmente indipendente**" qualora sia dotata 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[7].

Tra gli edifici che possono accedere alle detrazioni sono compresi 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, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico (anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente), raggiungano una classe energetica in fascia A.

Il *Superbonus* spetta anche per le seguenti ulteriori tipologie di interventi (cd. "**trainati**"), a condizione che siano eseguiti **congiuntamente** con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale precedentemente elencati:

- di **efficientamento energetico**[8] rientranti nell'ecobonus, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento (cfr. Tabella n. 1)
- quelli previsti **dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Dpr 917/1986**, 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 (per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021)
- **l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici di cui all'articolo 16-*ter* del citato decreto legge n. 63/2013.

Il *Superbonus* spetta, infine, anche per i seguenti interventi trainati, a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o antisismici, precedentemente elencati:

- **l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica** sugli edifici indicati all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del Dpr n. 412/1993 o di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici
- **l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

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

[6] Articolo 51, comma 3-quater del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104
[7] Articolo 1, comma 66 lettera b), della legge 30 dicembre 2020, n. 178.
[8] Previsti dall'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013

Cumulabilità con altre agevolazioni

Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al *Superbonus* restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica.
Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti per:

- **interventi di riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus non effettuati congiuntamente** a quelli che danno diritto al *Superbonus*, per i quali la detrazione attualmente prevista[9] va dal 50% al 85% delle spese sostenute, in base alla tipologia di interventi effettuati, da ripartire in 10 quote annuali (cfr. Tabella n. 1)
- **l'installazione di impianti solari fotovoltaici, diversi da quelli che danno diritto al** *Superbonus*, **che rientrano**, invece, tra gli interventi finalizzati al risparmio energetico (di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h, del Tuir), nonché dell'**installazione contestuale o successiva dei sistemi di accumulo** funzionalmente collegati agli impianti solari fotovoltaici stessi. Ai sensi di tale ultimo articolo, la detrazione è attualmente pari al 50% delle spese sostenute da ripartire in 10 quote annuali
- **l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, diverse da quelle che danno diritto al** *Superbonus*, che rientrano tra gli interventi ammessi alla detrazione di cui all'articolo 16-*ter* del decreto legge n. 63/2013, pari al 50% delle spese sostenute, da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.

Se l'intervento realizzato ricade in diverse categorie agevolabili, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Qualora, invece, si realizzino più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà fruire di ciascuna agevolazione, nell'ambito di ciascun limite di spesa, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

[9] In base all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013

3. CHI PUÒ USUFRUIRNE

Il *Superbonus* si applica agli interventi effettuati:

- dai condomini, nonché con riferimento alle spese sostenute dal 1° gennaio 2021, dalle 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, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

  Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni sulle singole unità immobiliari

- dagli Istituti autonomi case popolari (Iacp), comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*". In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica.
  Per tali soggetti il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 e, per gli interventi per i quali a tale data siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023

- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa. La detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci

- dalle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (di cui all'articolo 10, del decreto legislativo n. 460/1997), dalle 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, previsti dall'articolo 7 della legge n. 383/2000

- dalle 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**.

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Si tratta, in particolare, del proprietario, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile.

I titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.

4. LA MISURA DELLA DETRAZIONE

La detrazione è riconosciuta nella misura del **110%**, da ripartire tra gli aventi diritto in **5 quote** annuali di pari importo, per la spesa sostenuta entro il 31 dicembre 2021, e in **4 quote** annuali di pari importo per le spese effettuate nell'anno 2022.

Per gli Istituti autonomi case popolari (Iacp), comunque denominati, e gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, la ripartizione in 4 quote annuali di pari importo si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2022.

Per gli interventi realizzati 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, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici.

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, in linea con la prassi in materia, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre fare riferimento:

- alla **data dell'effettivo pagamento** (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali
- alla **data di ultimazione della prestazione**, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

In ogni caso, come tutte le detrazioni d'imposta, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In sostanza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi ammessi al Superbonus e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione della detrazione o per un contributo sotto forma di sconto in fattura del corrispettivo dovuto, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità descritte precedentemente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

5. INTERVENTI AGEVOLABILI

INTERVENTI PRINCIPALI O TRAINANTI

Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi

Il S*uperbonus* spetta nel caso di 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, anche unifamiliare o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (potenza termica dispersa per m^2 di superficie e per grado Kelvin di differenza di temperatura), espressa in W/m^2K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 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.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare, inoltre, i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017.

Per tali interventi il *Superbonus* è calcolato su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- **50.000 euro**, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari
- **40.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari
- **30.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

Questo implica che, per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro).

Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni

Si tratta degli 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 microcogenerazione, 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.

Esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per la non ottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, è ammesso al *Superbonus* anche l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

La detrazione, che spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito, è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- **20.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari
- **15.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Questo implica che, per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 265.000 euro, calcolato moltiplicando 20.000 euro per 8 (160.000 euro) e 15.000 euro per 7 (105.000 euro).

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari

Il *Superbonus* spetta per interventi effettuati sugli **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 con l'aggiunta, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per la non ottemperanza dell'Italia agli obblighi

previsti dalla direttiva 2008/50/CE, dell'installazione delle caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con valori previsti almeno per la classe di qualità 5 stelle individuata dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n.186.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **30.000 euro**, per singola unità immobiliare.

La detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Interventi antisismici (sismabonus)

La detrazione per gli interventi antisismici prevista dall'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto legge n. 63/2013 è elevata al **110%** per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Per le spese sostenute nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Il *Superbonus* spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente a uno degli interventi indicati al periodo precedente, nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Per i limiti di spesa si rinvia alla Tabella n. 2 del capitolo "Tabelle riepilogative".

Se il credito corrispondente alla detrazione spettante è ceduto a un'impresa di assicurazione e contestualmente viene stipulata una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione spettante per i premi assicurativi versati (prevista ordinariamente dal Tuir[10]) è elevata al 90%.

I limiti delle spese ammesse all'ecobonus e al sisma bonus sostenute entro il 30 giugno 2022, sono aumentati del 50% per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al decreto legge n. 189/2016 (convertito, con modificazioni, dalla legge n. 229/2016), e di cui al decreto legge n. 39/2009 (convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77/2009), nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In tal caso, le detrazioni sono alternative al contributo per la ricostruzione e si calcolano 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.
Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a partire dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il sismabonus spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

[10] In base all'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del Tuir

INTERVENTI AGGIUNTIVI O TRAINATI

Il *Superbonus* spetta anche per le 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, precedentemente elencati.

Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al Superbonus, si precisa che tale condizione si considera soddisfatta se "le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti".

Questo implica che, ai fini dell'applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Pertanto, se il contribuente ha sostenuto spese per interventi trainanti (ad esempio per il rifacimento del cd. "cappotto termico" o la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) a marzo 2020 e, pertanto, non ammesse al Superbonus, non potrà beneficiare di tale agevolazione neanche per le spese sostenute per la sostituzione delle finestre o per l'installazione di impianti fotovoltaici (interventi trainati) ancorché i relativi pagamenti siano effettuati successivamente all'entrata in vigore delle agevolazioni in commento, ad esempio, a settembre 2020.

Interventi di efficientamento energetico

Il *Superbonus* spetta per gli interventi di efficientamento energetico previsti dall'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficienza energetica dalla legislazione vigente, eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.

Ai fini del *Superbonus*, gli interventi di efficientamento energetico, trainanti 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 le condizioni indicate nel paragrafo 6.

Gli interventi di efficientamento energetico indicati nel citato articolo 14 del decreto legge n. 63/2013 danno diritto al *Superbonus,* a prescindere dalla effettuazione degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (interventi trainanti), qualora questi ultimi non possano essere realizzati in

quanto gli immobili sono sottoposti alla tutela disciplinata dal Codice dei beni culturali e del paesaggio[11] o per effetto di regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali. Ai fini del *Superbonus* è, comunque, necessario che gli interventi indicati nel citato articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Pertanto, se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal predetto codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il Superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico.

Eliminazione delle barriere architettoniche

Il *Superbonus* spetta, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021, per gli 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).

Si tratta, in particolare, degli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla 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

Il *Superbonus* si applica alle spese sostenute per l'installazione di:

- 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.

L'applicazione della maggiore aliquota è, comunque, subordinata alla:

- 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*
- cessione in favore del GSE (con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo n. 387/2003), dell'energia non auto-consumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo (nell'ambito delle comunità energetiche)[12]. 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.

[11] Decreto legislativo n. 42/2004
[12] Ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto legge n. 162/2019, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 8/2020

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese stesse non superiore a 48.000 euro, e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, per singola unità immobiliare. 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.

Il predetto limite di spesa di 48.000 euro è distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

ATTENZIONE
Il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale a un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d), e) ed f) del Dpr n. 380/2001.

La detrazione non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione (di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo n. 28/2011) e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-bis del decreto legge n. 91/2014, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 116/2014.

In caso di installazione, da parte delle comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomìni, di impianti fino a 200 kW, che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto legge n. 162/2019, il *Superbonus* si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW.

Per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente i 20 kW spetta la detrazione ordinaria prevista dal Tuir[13], nel limite massimo di spesa complessivo di 96.000 euro riferito all'intero impianto.

ATTENZIONE
Non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale l'esercizio, da parte di comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini, di impianti fino a 200 kW, che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto legge n. 162/2019, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 8/2020.

[13] Ai sensi dell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h), del Tuir

Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

Se l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici è eseguita congiuntamente a un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale che danno diritto al *Superbonus*, la detrazione prevista dall'articolo 16-*ter* del decreto legge n. 63/2013, è elevata al 110%.

In particolare, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, la detrazione è riconosciuta nella misura del **110%**, da ripartire tra gli aventi diritto in **5 quote annuali** di pari importo (in **4 quote annuali** di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022), nel rispetto dei seguenti 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 condomìni che installino un numero massimo di otto colonnine
- **1.200** euro per gli edifici plurifamiliari o i condomìni che installino un numero superiore a otto colonnine.

L'agevolazione si intende riferita una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.
Per gli interventi in corso di esecuzione al 1° gennaio 2021, il Superbonus è calcolato su un ammontare massimo delle spese pari a 3.000 euro[14]. Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica.

[14] Cfr art. 119 comma 8 del decreto Rilancio, in vigore fino al 31 dicembre 2020

6. REQUISITI DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPERBONUS

Ai fini dell'accesso al *Superbonus,* gli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti devono:

- rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020
- assicurare, nel loro complesso - anche congiuntamente agli interventi di efficientamento energetico, all'installazione di impianti solari fotovoltaici ed, eventualmente, dei sistemi di accumulo - il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, compreso quello unifamiliare o delle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno, o, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità familiare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Il miglioramento energetico è dimostrato dall'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)[15], *ante* e *post*-intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

[15] Di cui all'articolo 6 del decreto legislativo n. 192/2005

7. ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI

Ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio, **i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021**, spese per gli interventi elencati al paragrafo successivo possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di **sconto** sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante o, nel caso di sconto "parziale", pari all'importo dello sconto applicato, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari

b) per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al *Superbonus*, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% dell'intervento medesimo.

I crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione[16] attraverso il modello F24. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Non si applica il limite generale di compensabilità previsto[17] per i crediti di imposta e contributi pari a 700.000 euro (elevato a 1 milione di euro per il solo anno 2020), né il limite di 250.000 euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi[18].

Inoltre, non si applica il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro[19].

La **cessione** può essere disposta in favore:

- dei **fornitori** di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- di **altri soggetti** (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

[16] Ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 241/1997
[17] Previsto dall'articolo 34, della legge n. 388/2000
[18] Previsto dall'articolo 31, comma 1, del decreto legge n. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 122/2010
[19] Previsto dall'articolo 1, comma 53, della legge n. 244/2007

LE REGOLE PER L'OPZIONE

Le modalità di esercizio dell'opzione, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi degli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni[20] sono state definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020, modificato dal successivo provvedimento del 12 ottobre 2020.

La **comunicazione delle opzioni** relative alle spese per interventi effettuati sulle **singole unità immobiliari** deve essere trasmessa dal contribuente beneficiario della detrazione, **esclusivamente in via telematica**, direttamente oppure mediante un intermediario, utilizzando la procedura *web* disponibile nell'area riservata del sito *internet* dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici sempre dell'Agenzia delle entrate. Nel caso di interventi ammessi al *Superbonus*, la citata comunicazione deve essere, invece, trasmessa dal soggetto che rilascia il visto di conformità sulla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Nel caso di interventi effettuati sulle **parti comuni di un edificio**, la comunicazione dell'opzione deve essere inviata, sempre esclusivamente in via telematica, avvalendosi solo dei canali telematici dell'Agenzia delle entrate, dall'amministratore di condominio o dal condomino incaricato direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Nel caso in cui l'intervento effettuato sulle parti comuni sia ammesso al *Superbonus*, la comunicazione dell'opzione deve essere inviata dal soggetto che rilascia il visto di conformità. L'invio della comunicazione dell'opzione relativa agli interventi ammessi al *Superbonus* è consentito anche all'amministratore di condominio o al condomino incaricato, ma, in tal caso, l'opzione sarà efficace solo dopo che il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito *internet* dell'Agenzia delle entrate, abbia verificato e validato i dati contenuti nella comunicazione trasmessa.

L'invio deve essere effettuato entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

Al momento della ricezione delle comunicazioni, l'Agenzia opera una serie di **controlli** sul contenuto delle stesse, utilizzando i dati già in suo possesso e quelli trasmessi da ENEA per il Superbonus sugli interventi di riqualificazione energetica. Ad esempio, vengono verificati la correttezza formale e la completezza dei dati, la presenza del visto di conformità e dell'asseverazione, il rispetto dei limiti di spesa e di detrazione in relazione alle diverse tipologie di intervento.

Saranno effettuati anche **controlli successivi**, avvalendosi delle segnalazioni delle altre amministrazioni sulla veridicità delle asseverazioni e dei dati in possesso dell'Agenzia, anche per evitare duplicazioni di benefici, con l'utilizzo delle detrazioni da parte dei contribuenti che hanno già optato per la cessione.

[20] In base al comma 3 dell'articolo 3 del Dpr n. 322/1998

Il citato articolo 121 del decreto Rilancio ha previsto, inoltre, la possibilità di esercitare l'opzione per la **cessione del credito anche per le rate residue** non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021.

In tal caso l'opzione deve riferirsi a tutte le rate residue e deve essere trasmessa entro il 16 marzo dell'anno di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

Nel caso di opzione per la cessione del credito corrispondente alle rate residue non fruite, la comunicazione deve essere inviata dal soggetto che rilascia il visto, qualora le spese siano riferite ad interventi ammessi al *Superbonus*; negli altri casi può essere trasmessa direttamente dal soggetto beneficiario della detrazione o da un suo intermediario.

Nel caso di cessione del credito relativo alle rate residue di detrazione non fruite per interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, la comunicazione non deve essere trasmessa dall'amministratore di condominio ma direttamente dal condomino beneficiario della detrazione o da un suo intermediario o, nel caso di interventi ammessi al *Superbonus*, dal soggetto che rilascia il visto.

Interventi per i quali è possibile optare per la cessione o lo sconto

L'opzione può essere esercitata relativamente alle detrazioni spettanti per le spese per gli interventi:

- **trainanti e trainati che beneficiano del Superbonus**[21], inclusi, a partire dal 1° gennaio 2021, quelli 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
- **di recupero del patrimonio edilizio previsto dal Tuir**[22]. Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici
- **di riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus**[23] quali, per esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, nonché quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico

[21] Ai sensi dell'articolo 121, comma 2 lettera b) e del comma 7-bis del decreto Rilancio.
[22] Ai sensi dell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettere a) e b), del Tuir
[23] Previsti dall'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013

- **adozione di misure antisismiche rientranti nel sismabonus**[24]. L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche"[25]
- **recupero o restauro della facciata degli edifici** esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il bonus facciate introdotto dalla legge di bilancio 2020[26]
- **installazione di impianti fotovoltaici**[27], compresi quelli che danno diritto al *Superbonus*
- **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici**[28], compresi quelli che danno diritto al *Superbonus*.

ATTENZIONE
Per gli interventi sopra elencati che danno diritto al Superbonus è possibile esercitare l'opzione relativamente alle detrazioni spettanti per le spese sostenute nell'anno 2022.

[24] Previsti dall'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013
[25] Previsti dall'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63/2013
[26] Cfr. articolo 1, comma 219 e 220, della legge n. 160/2019
[27] Indicati nell'articolo 16-*bis,* comma 1, lettera h) del Tuir
[28] Di cui all'articolo 16-*ter* del citato decreto legge n. 63/2013

8. I CONTROLLI DELL'AGENZIA

Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti che esercitano l'opzione, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del Dpr n. 600/1973.

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

L'Agenzia delle entrate, nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo, procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (nei termini di cui all'articolo 43 del Dpr n. 600/1973 e all'articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto legge n. 185/2008, convertito, con modificazioni dalla legge n. 2/2009).

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato degli interessi (di cui all'articolo 20 del Dpr n. 602/1973, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 471/1997).

9. ADEMPIMENTI

Certificazione necessaria

In aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le predette detrazioni, ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al *Superbonus*, prevista dall'articolo 121 del decreto Rilancio, è necessario richiedere **il visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

Il visto di conformità è rilasciato, ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo n. 241/1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.

Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

È necessario, inoltre, richiedere, sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del *Superbonus* che dell'opzione per la cessione o lo sconto:

- **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. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020 sono state stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative
- **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, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 (come modificato dal decreto del 6 agosto 2020 n. 329). I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

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.

Per gli interventi di miglioramento energetico ammessi al *Superbonus*, ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzari individuati dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro

dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020[29]

Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. Si applicano le disposizioni della legge n. 689/1981.

Sono detraibili anche le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità, nonché delle attestazioni e delle asseverazioni.

ATTENZIONE
Ferma l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 euro a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

I tecnici abilitati rilasciano le predette attestazioni ed asseverazioni, previa stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale (ai sensi dell'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137), purché questa:

a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione

b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario

c) garantisca, se in operatività di *claims made*, un'ultrattività pari ad almeno 5 anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno 5 anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

In alternativa, il professionista può optare per una polizza dedicata per questa attività di rilascio di attestazioni e asseverazioni con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro.

[29] Ai sensi del comma 13, lettera a), dell'art. 119 del Decreto Rilancio.

Documenti da trasmettere

Una copia dell'asseverazione riferita agli interventi di efficientamento energetico è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020.

Esposizione cartello presso il cantiere

La legge di bilancio 2021 ha previsto l'obbligo di esporre presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, un cartello nel quale deve essere indicata anche la seguente dicitura: "**Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110% per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici**".

Tabelle riepilogative

Di seguito si riportano alcune tabelle che riepilogano le agevolazioni previste per gli interventi di efficientamento energetico (Tabella n. 1), antisismici (Tabella n. 2), finalizzati congiuntamente all'efficientamento energetico e alla riduzione del rischio sismico degli edifici (Tabella n. 3), nonché gli interventi ammessi al *Superbonus* (Tabella n. 4).

Tabella n. 1 - LE DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (ECOBONUS)

Tipo di intervento	detrazione massima
riqualificazione energetica di edifici esistenti (tali interventi non sono ammessi al Superbonus)	100.000 euro
su involucro di edifici esistenti (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti)	60.000 euro
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	60.000 euro
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua **dal 2008**, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia **dal 2012**, sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	30.000 euro
dal 2015, acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 euro
dal 2015, acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro
dal 2016, acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative	non è previsto un limite massimo di detrazione
dal **2018**, acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	100.000 euro
interventi sull'involucro degli edifici per i quali spetta la detrazione del 70 o 75%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a **40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio
interventi su parti comuni di edifici per i quali spetta la detrazione dell'80 o 85%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (tali interventi non sono ammessi al Superbonus)

Tabella n. 2

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	• 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) • devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio • i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile

Tabella n. 3

DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI COMBINATI ANTISISMICI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (in vigore dal 2018)	
PERCENTUALI di detrazione	**80%**, se i lavori determinano il passaggio a **una classe** di rischio inferiore
	85%, se a seguito degli interventi effettuati si passa a **due classi** di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	**136.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
RIPARTIZIONE della detrazione	**10** quote annuali
LE CONDIZIONI	• gli interventi devono essere effettuati su edifici che si trovano nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 • i lavori devono essere finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica
ATTENZIONE: queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici e per la riqualificazione energetica realizzati sulle parti comuni degli edifici. Tali interventi non rientrano fra quelli ammessi al Superbonus	

Tabella n. 4 - INTERVENTI AMMESSI AL SUPERBONUS

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda realizzati su edifici residenziali unifamiliari, sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio o su edifici composti da 2 a 4 unità distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o in comproprietà o su unità immobiliari residenziali site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.	**50.000 euro**, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti **40.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari **30.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi sulle parti comuni degli edifici residenziali in condominio o composti da 2 a 4 unità distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o in comproprietà per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria, 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, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microcogenerazione o a collettori solari.	**20.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari **15.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi sugli edifici residenziali unifamiliari o sulle unità immobiliari residenziali site all'interno di edifici plurifamiliari, le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria 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 a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo o con impianti di microcogenerazione, a collettori solari o con impianti a biomassa con classe di qualità 5 stelle (individuata dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare n. 186/2017).	**30.000 euro**

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei precedenti interventi e che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta	limiti di spesa previsti per ciascun intervento

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, eseguiti su edifici sottoposti a vincoli, anche non realizzati congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, a condizione che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta	limiti di spesa previsti per ciascun intervento

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi antisismici (articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* del decreto legge n. 63/2013). In caso di cessione del corrispondente credito a un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del Tuir, spetta nella misura del 90%.	limiti di spesa previsti per ciascun intervento

Tipo di intervento	spesa massima
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 riduzione del rischio sismico (articolo 16- bis, comma 1, lett. e), del TUIR)	**96.000 euro**

Tipo di intervento	spesa massima
Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a quello dell'impianto solare fotovoltaico, eseguita congiuntamente a uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti o di riduzione del rischio sismico precedentemente elencati.	**48.000 euro** e comunque nel limite di spesa di **2.400 euro** per ogni kW di potenza nominale. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 il limite di spesa è ridotto a **1.600 euro** per ogni kW di potenza nominale

Tipo di intervento	spesa massima
Installazione, contestuale o successiva all'installazione di impianti solari fotovoltaici, di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	**1.000 euro** per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo, nel **limite complessivo di spesa di 48.000 euro** e, comunque, di **2.400 euro** per ogni kW di potenza nominale dell'impianto.

Tipo di intervento	spesa massima
Installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** in edifici unifamiliari o per l'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sopra indicati	**2.000 euro**
Installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** in edifici plurifamiliari o in condomini che installino **un numero massimo di otto colonnine**, a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sopra indicati	**1.500**
Installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici in edifici plurifamiliari o in condomini che installino un **numero superiore a otto colonnine** a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sopra indicati	**1.200**

Casi pratici (norme vigenti al 31 dicembre 2020)

Esempio 1

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 euro.

Esempio 2

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.
- 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).

Esempio 3

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 *Superbonus* 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.

Esempio 4

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.

Esempio 5

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.).

Esempio 6

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.

Esempio 7

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.

Domande e risposte

1. *Come funziona il Superbonus?*
   Con il *Superbonus* gli interventi di efficientamento energetico (es. cappotto termico e sostituzione caldaia) e di messa in sicurezza antisismica degli edifici godranno di un'aliquota di detrazione pari al 110% del costo degli interventi effettuati. Questa aliquota si applicherà alle spese sostenute dal primo luglio 2020 al 30 giugno 2022. Nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni dei condomini o degli edifici composti da due a quattro unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2022.** Il beneficiario potrà scegliere se utilizzare la detrazione spettante in cinque quote annuali di pari importo (quattro quote annuali per le spese sostenute nel 2022) o se optare per lo sconto in fattura applicato dai fornitori, oppure per la cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito con facoltà di successiva cessione. L'impresa o le imprese, che effettueranno lo sconto, acquisiranno un credito d'imposta pari al 110% dello sconto applicato in fattura. Tale credito d'imposta sarà utilizzabile in compensazione nello stesso numero di quote annuali di pari importo in cui sarebbe stata fruita la detrazione.

2. *Chi potrà usufruirne?*
   Potranno beneficiare della detrazione al 110%:

   a. i condomìni e le 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 interventi sulle parti comuni
   b. le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari
   c. gli Istituti autonomi case popolari (Iacp). In questo caso, il limite di tempo per godere della detrazione al 110% sulle spese relative a interventi di riqualificazione energetica è il 31 dicembre 2022 o nel caso in cui a tale data siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, il 30 giugno 2023
   d. le cooperative di abitazione a proprietà, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci
   e. le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge n. 266/1991 e le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano
   f. le associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente agli interventi destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

3. *Quali tipi di interventi si potranno effettuare?*

Per quanto riguarda il *Superbonus* per gli interventi di efficientamento energetico sarà necessario effettuare almeno uno dei seguenti interventi trainanti al fine di usufruire della detrazione maggiorata al 110% ed eventualmente dello sconto in fattura o della cessione del credito:

a. intervento di isolamento termico delle strutture opache (ad esempio il cosiddetto cappotto termico) sulle superfici verticali, orizzontali e inclinate che interessino almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio. L'edificio interessato può essere un condominio, un edificio composto da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate posseduto da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, un edificio unifamiliare, oppure un'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari purché sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi

b. intervento sulle parti comuni dell'edificio per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati dotati di:

- caldaie a condensazione ad acqua con efficienza energetica stagionale del riscaldamento d'ambiente almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013 ($\eta_s \geq 90\%$)
- pompe di calore e sistemi ibridi assemblati in fabbrica anche con sonde geotermiche ed eventualmente abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo
- impianti di microcogenerazione
- collettori solari per la produzione di acqua calda, destinati alla climatizzazione invernale, alla climatizzazione estiva nel caso di pompe di calore reversibili, e alla produzione di acqua calda sanitaria.

c. inoltre, sempre per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati, ed esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, si potrà effettuare l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

d. per gli edifici unifamiliari o per unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari purché siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi, l'intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di:

- caldaie a condensazione ad acqua con efficienza energetica stagionale del riscaldamento d'ambiente almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013 ($\eta_s \geq 90\%$)
- pompe di calore e sistemi ibridi assemblati in fabbrica anche con sonde geotermiche ed eventualmente abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo
- impianti di microcogenerazione

- collettori solari per la produzione di acqua calda destinati alla climatizzazione invernale, alla climatizzazione estiva nel caso di pompe di calore reversibili, e alla produzione di acqua calda sanitaria

e. inoltre, sempre per gli interventi sugli edifici unifamiliari o su unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari purché siano funzionalmente indipendente e dispongano di uno o più accessi autonomi, ed esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/ 50/CE, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti potrà essere effettuata con impianti di caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle. Infine, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, si potrà effettuare l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

Qualora si effettuino, o sulle parti comuni o sulle singole unità abitative, altri interventi previsti dall'ecobonus (es. infissi, schermature solari, sistemi di *building automation*), o si proceda all'installazione di impianti fotovoltaici, di sistemi di accumulo o di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, si potrà godere di una detrazione al 110% sul valore complessivo di tutti gli interventi, a condizione che tali interventi siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi strutturali sopracitati. Gli interventi eseguiti devono comportare nel loro complesso il miglioramento di almeno due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Inoltre, si potranno effettuare tutti gli interventi compresi nel cosiddetto sisma bonus, ossia tutti gli interventi che hanno l'obiettivo di rendere più sicuro l'edificio in termini di minore rischio sismico. Si godrà poi della detrazione al 110% anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, se effettuata congiuntamente ad un intervento antisismico sull'edificio. Inoltre, il beneficiario che ha effettuato interventi antisismici riceverà la detrazione al 110% anche sulle spese relative all'eventuale installazione di impianti fotovoltaici e di sistemi di accumulo.

4. ***È sempre obbligatorio effettuare uno degli interventi trainanti per ottenere la detrazione o il credito d'imposta al 110%?***

Si, salvo l'ipotesi in cui sull'edificio sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42/2004, non sia possibile effettuare interventi trainanti o gli interventi strutturali siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali. In tali casi, la detrazione o il credito d'imposta al 110% si applica a tutti gli interventi trainati di riqualificazione energetica, previsti dall'ecobonus, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, ferma restando la condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di 2 classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

5. ***Ci sono ulteriori vincoli da rispettare per ottenere il Superbonus per gli interventi di efficientamento energetico?***

Sì, fermo restando la necessità di eseguire almeno uno degli interventi trainanti, è necessario conseguire un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio

(condominio o unifamiliare) o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Il miglioramento di almeno due classi energetiche potrà essere ottenuto anche realizzando, congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, tutti gli altri interventi previsti dall'ecobonus (come la sostituzione di infissi, serramenti, schermature solari, sistemi di *building automation*, eccetera), compresa anche l'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo per l'energia prodotta, e dovrà essere dimostrato mediante la redazione di due appositi attestati di prestazione energetica, ante e post intervento, secondo le indicazioni che saranno specificate nel decreto che sarà emanato ai sensi del comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013.

6. ***Se il mio edificio si trova in classe 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.

7. ***Se l'ammontare della detrazione spettante in un anno eccede l'imposta lorda posso recuperare l'incentivo negli anni successivi?***
   No, la parte non utilizzata di detrazione in un determinato anno non può essere utilizzata negli anni successivi.

8. ***Se volessi rifare gli infissi, posare il cappotto termico, installare i pannelli solari, potrei farlo senza esborso monetario?***
   Sì, con la norma del *Superbonus*, 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.

9. ***Come potrà utilizzare il credito d'imposta il fornitore che ha applicato lo sconto in fattura?***
   L'impresa potrà utilizzare direttamente il credito d'imposta in compensazione in F24 con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione o potrà cederlo a qualunque altro soggetto (imprese, banche, privati cittadini, eccetera).

10. ***Quante volte può essere ceduto il credito di imposta?***
    Il credito d'imposta potrà essere ceduto illimitatamente a qualsiasi soggetto.

11. ***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.

UNITÀ IMMOBILIARI IN EDIFICI CONDOMINIALI

12. Per le unità immobiliari in un condominio quali interventi sono ammessi?

Chi vive in condominio potrà fruire del *Superbonus* per tutti gli interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni (interventi trainanti) che danno diritto alla detrazione al 110%. L'esecuzione di almeno un intervento trainante dà diritto, inoltre, ad effettuare su ogni singola unità immobiliare gli interventi previsti dall'ecobonus quali per esempio la sostituzione degli infissi, la sostituzione del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente e se necessario l'eventuale adeguamento dei sistemi di distribuzione (per, esempio i collettori e i tubi), emissione (per esempio i corpi scaldanti comprendenti anche i sistemi a pavimento purché compatibili con il generatore di calore) nonché i sistemi di regolazione e trattamento dell'acqua. In più è possibile installare impianti fotovoltaici, sistemi di accumulo e colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici. Gli impianti fotovoltaici, i sistemi di accumulo e le colonnine possono essere installati sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari. Si precisa che tali interventi dovranno essere realizzati contestualmente agli interventi "trainanti", e che dovranno comportare un miglioramento di almeno due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

13. Perché si configuri la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti è sufficiente la sostituzione del sistema di generazione del calore oppure vanno sostituite anche le tubazioni e i terminali?

La sostituzione del generatore di calore è sufficiente per godere della detrazione al 110%. Sono ammesse le spese relative all'adeguamento dei sistemi di distribuzione (tubi), emissione (sistemi scaldanti) e regolazione (sonde, termostati e valvole termostatiche).

14. 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 ministeriale 6 agosto 2020 (decreto requisiti).

15. Se sostituisco la caldaia del mio appartamento in condominio posso beneficiare del Superbonus?

Si, se l'intervento è effettuato congiuntamente ad uno degli interventi trainanti effettuati dal condominio, e la caldaia possiede le caratteristiche indicate nell'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013.

16. Per i condomìni è possibile, come intervento trainante, realizzare un impianto centralizzato per la sola produzione di acqua calda sanitaria? O si deve comunque sostituire l'impianto di riscaldamento?

Sono incentivati al 110% gli interventi per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, purché si consegua il miglioramento di due classi energetiche. È possibile quindi installare l'impianto di sola produzione di acqua calda sanitaria se questa funzione era assolta dallo stesso generatore di calore destinato anche alla climatizzazione invernale. In linea con il comma 6 dell'articolo 5 del Dpr n. 412/1993 che, per le nuove installazioni e le ristrutturazioni, prevede che l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda sanitaria per una pluralità di utenze debba essere dotato 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. In linea con l'intervento ammesso all'ecobonus è consentita soltanto la produzione di acqua calda con pompa di calore e collettori solari termici.

17. 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, anche al fine di consentire che gli interventi nel loro complesso realizzino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

18. Per quanto riguarda gli interventi sulle parti comuni dei condomìni, 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.

19. 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).

EDIFICI UNIFAMILIARI E UNITÀ IMMOBILIARI IN EDIFICI PLURIFAMILIARI

20. 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.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

21. Per beneficiare del Superbonus per gli interventi di riqualificazione energetica, quali adempimenti devono essere rispettati?

Occorre il rilascio dell'asseverazione da parte del tecnico abilitato, che certifichi che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Inoltre, nel caso in cui si eserciti l'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, il beneficiario dovrà anche ottenere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Il visto di conformità è rilasciato dai professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) o dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.

22. Ci sono limiti al numero di unità immobiliari in un condominio sulle quali posso effettuare gli interventi di efficientamento energetico?

Si, 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. Si ricorda tuttavia che è possibile fruire del *Superbonus* per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle unità immobiliari all'interno del condominio solo se tali interventi sono effettuati congiuntamente agli interventi effettuati sulle parti comuni del condominio che danno diritto al *Superbonus*. Per tali ultimi interventi, tuttavia, 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.

INTERVENTI ANTISISMICI

23. Per beneficiare del Superbonus per gli interventi antisismici, quali adempimenti devono essere rispettati?

Per gli interventi antisismici, i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione degli interventi delle strutture e del collaudo statico, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, dovranno asseverare l'efficacia degli interventi al fine della riduzione del rischio sismico e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Inoltre, nel caso in cui si eserciti l'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, il beneficiario dovrà anche ottenere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Il visto di conformità è rilasciato dai professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) o dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.

24. Ci sono limiti al numero di unità immobiliari sulle quali posso effettuare gli interventi ai fini del sisma bonus?

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 a questo link che rinvia ad una pagina del sito del Dipartimento della Protezione Civile.

25. In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, si può beneficiare del Superbonus?

Sì, a condizione che gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio rientrino tra gli interventi di cui al comma 1 lettera d) dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001.

26. 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.

FAQ PUBBLICATE NELL'AREA TEMATICA SUPERBONUS 110% DEL SITO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (NORMA VIGENTE AL 31DICEMBRE 2020)

27. In caso di acquisizione dell'immobile per successione si trasferiscono le quote residue del Superbonus?

Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, come stabilito all'articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020, in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al Superbonus ai sensi del comma 4 dell'art. 119. Tali interventi sono individuati nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che richiama l'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Per tali interventi, pertanto il citato articolo 16-bis del TUIR deve intendersi quale norma di riferimento generale. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 16-bis del TUIR, in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene (cfr. anche circolare 19/E del 2020, pag. 250 e 351).

28. Come deve avvenire il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi (salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura), per fruire del Superbonus?

Il pagamento deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa. Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto-legge n.78 del 2010. A tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (cfr. circolare 08/07/2020, 24/E, pag. 41).

29. Se l'immobile su cui sono stati effettuati gli interventi è oggetto di trasferimento di proprietà, l'acquirente (o donatario) può godere del Superbonus in relazione alle spese sostenute dal dante causa?

Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, come stabilito all'articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio

e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al Superbonus ai sensi del comma 4 dell'art. 119. Tali interventi sono individuati nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che richiama l'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

Per tali interventi, pertanto, il citato articolo 16-bis del TUIR deve intendersi quale norma di riferimento generale.

In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 16-bis del TUIR, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

Benché il legislatore abbia utilizzato il termine vendita, le disposizioni sopracitate trovano applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione (Circolare 08/07/2020, n. 19 /E, pag. 250 e 351).

30. 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 pari al 110% delle spese sostenute?

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 al 110%, trattandosi di un intervento cosiddetto "trainante". Anche le spese per i serramenti potranno godere della detrazione al 110% (intervento cosiddetto "trainato") se realizzato 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.

Come precisato nella circolare n. 24/E del 2020, la maggiore aliquota si applica agli interventi trainati a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi. Gli interventi si considerano effettuati congiuntamente quando le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti ammessi al Superbonus. Il conseguimento del miglioramento di due classi energetiche deve essere asseverato mediante le attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.), secondo le indicazioni del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020.

31. In caso di unità immobiliari locate o in comodato, il conduttore/comodatario può effettuare gli interventi anche se il proprietario intende fruire del Superbonus su altre due unità immobiliari?

Sì. Il Superbonus, ai sensi del comma 10 dell'articolo 119, spetta ai contribuenti persone fisiche relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi finalizzati al risparmio energetico effettuati sulle parti comuni dell'edificio. In altri termini, la norma esclude la possibilità che una persona fisica possa beneficiare del Superbonus per più di due immobili, prescindendo dal titolo di possesso degli stessi. Nell'ipotesi prospettata, pertanto, una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del Superbonus per interventi effettuate su altre due unità immobiliari.

32. Posso fruire del Superbonus nel caso di un immobile sito in zona a rischio sismico 1,2 o 3, demolito e ricostruito?

Sì, a patto che vengano rispettate tutte le altre condizioni e gli adempimenti richiesti dalla normativa per l'accesso al beneficio. Per quanto riguarda la detrazione, il contribuente può scegliere se optare per il cosiddetto "sconto in fattura", cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.
Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 325 del 9 settembre 2020 - pdf.

33. Qual è l'ammontare massimo dello sconto in fattura? Il fornitore può applicare uno sconto "parziale"?

Il contributo sotto forma di sconto è pari alla detrazione spettante, determinata tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato, e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto.
Il fornitore può anche applicare uno sconto "parziale". In questo caso, il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della spesa rimasta a suo carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito rimanente ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.
Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 325 del 9 settembre 2020 - pdf.

34. Posso usufruire del Superbonus nel caso di spese di ristrutturazione per la riduzione del rischio sismico o per l'efficientamento energetico effettuate su un'unità collabente?

Sì. Sempre che siano rispettati tutte le condizioni e gli adempimenti previsti, si può usufruire del Superbonus per le spese sostenute anche sulle unità collabenti, ovvero per gli immobili classificati nella categoria catastale F/2.
Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 326 del 9 settembre 2020 - pdf.

35. È possibile applicare il Superbonus alle spese di tinteggiatura della facciata esterna di un edificio sostenute nell'anno 2020?

No, questa tipologia di interventi non rientra nell'ambito applicativo della norma. È possibile, però, usufruire del "bonus facciate" nella misura del 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020. Anche per queste spese, il contribuente può, inoltre, scegliere se optare per il cosiddetto "sconto in fattura", cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 327 del 9 settembre 2020 - pdf.

36. Posso accedere al super bonus per la mia seconda casa?

Sì, la limitazione, emersa nel corso dell'iter legislativo di approvazione della norma, riferita alla applicabilità del Superbonus ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale è stata eliminata.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 327 del 9 settembre 2020 - pdf.

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

Si, 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.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 327 del 9 settembre 2020 - pdf.

38. D. Tre fratelli sono comproprietari di un appartamento all'interno di un condominio su cui sono stati effettuati interventi ammessi al Superbonus. Uno solo dei fratelli può fruire interamente del Superbonus o è necessario comunicare all'agenzia delle entrate la cessione del credito di imposta da parte degli altri due fratelli?

R. Come chiarito nella citata circolare 24/E del 2020, in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), la detrazione deve essere ripartita tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico. Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da uno solo dei predetti soggetti, lo stesso può fruire del Superbonus direttamente senza necessità di alcuna comunicazione.

Qualora, invece, le spese siano sostenute anche dagli altri titolari (comproprietari ecc.), ciascuno di essi potrà fruire del Superbonus nel limite massimo di spesa ammissibile alla detrazione, per la parte di spesa effettivamente sostenuta da ognuno di essi.

Ciascun comproprietario che ha sostenuto le spese, può, optare, in luogo della fruizione diretta del Superbonus, ai sensi dell'articolo 121 del decreto n. 34 del 2020, per un per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta,

con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).
In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.
Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

39. D. Se sono presenti nel condominio unità immobiliari in categoria catastale A1, i possessori di tali unità hanno diritto al Superbonus se sostengono spese per gli interventi sulle parti comuni?

R. I possessori o detentori delle unità immobiliari cd. di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9) possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Tali soggetti, tuttavia, non possono fruire del Superbonus per interventi "trainati" realizzati sulle proprie unità atteso che il comma 15-bis dell'articolo 119 del dl Rilancio stabilisce che il Superbonus non si applica "alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico".

40. D. 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)?

Nella circolare n. 24/E è stato precisato che sono ammessi al Superbonus gli interventi su immobili a destinazione "residenziale". Sono, inoltre, 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).
Tale possibilità - già consentita ai fini del cd ecobonus nonché del cd. sismabonus disciplinati dagli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (cfr. da ultimo circolare n. 19/E del 2020) - riguarda anche gli interventi ammessi al Superbonus che non costituisce una "nuova" agevolazione. In particolare, per effetto del richiamo contenuto nell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 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.

41. *D. Abito in un condominio che non è interessato a eseguire i lavori per l'isolamento termico (il cosiddetto "cappotto termico") sull'involucro esterno dell'intero edificio, utili per l'efficientamento energetico. Se realizzo il cappotto termico solo sulla porzione dell'involucro esterno relativa al mio appartamento posso usufruire del Superbonus?*

    R. Sì, se l'assemblea condominiale ha autorizzato i condòmini a realizzare l'intervento sulla parte esterna che interessa la singola unità abitativa e sempre che siano rispettati tutti i requisiti previsti per accedere al Superbonus. Quindi occorre che l'intervento riguardi una parte superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio e assicuri il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio oppure, 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.
    Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 408 del 24 settembre 2020.

42. *D. Abito in un condominio. Posso usufruire del Superbonus per realizzare un cappotto termico per le pareti interne del mio appartamento?*

    R. L'intervento fa parte della tipologia dei lavori cosiddetti "trainati", quindi può rientrare nel Superbonus solo se viene effettuato contestualmente ad almeno un intervento "trainante" sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Questa tipologia di intervento potrebbe, tuttavia rientrare nella detrazione spettante per interventi di riqualificazione energetica degli edifici (articolo 14 del Dl n. 63/2013), cd. ecobonus, se ricorrono gli specifici presupposti e requisiti indicati nella normativa e se si effettuano tutti gli adempimenti previsti ai fini di tale agevolazione.
    Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 408 del 24 settembre 2020.

Per saperne di più

Decreto legge n. 34/2020 – articoli 119 (incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici) e 121 (opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali)

Provvedimento dell'8 agosto 2020 (disposizioni di attuazione per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

Decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020 (requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici)

Decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020 (requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici)

Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 329 del 6 agosto 2020 (modifica al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, recante "Sisma Bonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati")

Circolare n. 24 dell'8 agosto 2020 (Primi chiarimenti sul Superbonus 110%)

Risoluzione n. 60 del 28 settembre 2020 (interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e sulle singole unità immobiliari - limiti di spesa)

Provvedimento del 12 ottobre 2020 (modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica)

Circolare n. 30 del 22 dicembre 2020 (ulteriori chiarimenti sulle disposizioni in materia di Superbonus - risposte a quesiti)

Risoluzione n. 83 del 28 dicembre 2020 (istituzione dei codici tributo per l'utilizzo in compensazione dei crediti relativi alle detrazioni cedute e agli sconti in fattura)

Legge n. 178/2020 (legge di bilancio 2021) – articolo 1, commi 66-68 (modifiche alla disciplina del Superbonus)

Area tematica del sito dell'Agenzia delle entrate, dove sono pubblicate:

- le Faq
- le Risposte alle istanze d'interpello

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal CERDEF (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze

PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE E STAMPA

Capo Ufficio: ***Sergio Mazzei***
Capo Sezione: ***Cristiana Carta***

Coordinamento editoriale: ***Paolo Calderone, Giovanni Maria Liprandi***
Progetto grafico: ***Stazione grafica - Claudia Iraso***

In collaborazione con la ***Direzione Centrale Persone Fisiche Lavoratori Autonomi ed Enti non Commerciali***

Segui l'Agenzia su: