

Guida al “Superbonus 110%”

Il “Superbonus 110%” è il potenziamento delle detrazioni fiscali esistenti per il risparmio energetico “Ecobonus” e per la messa in sicurezza sismica “Sismabonus”.

Il potenziamento consiste nell’innalzamento **al 110%** delle percentuali di detrazione già previste per determinati interventi e solo per le **spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 sino al 31 dicembre 2021** (solo per gli istituti delle case popolari e simili il potenziamento al 110% si estende al 30 giugno 2022).

Tra le spese agevolabili rientrano anche quelle sostenute per il **rilascio di attestazioni, asseverazioni, nonché del visto di conformità**, ove richiesti, oltre a quelle per progettazione e direzione lavori.

Tutti i bonus al 110% sono ripartiti in 5 quote annuali.

Vengono ammessi, in alternativa alla fruizione diretta del beneficio (detrazione suddivisa in 5 anni), per tutte le detrazioni potenziate, lo “sconto in fattura”, e la cessione del credito d’imposta a terzi, ivi comprese le banche e gli altri intermediari finanziari.

Chi può accedere al Superbonus 110%

I soggetti beneficiari sono:

- **i condomini**
- le **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni relativamente ad interventi su singole unità immobiliari (**non più di due unità per beneficiario in caso di Ecobonus potenziato al 110%, siano prima e seconda casa, o 2 seconde case. Nessun limite invece per il sismabonus e parti comuni degli edifici**)
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP) e simili (anche per le spese dal 1.1.2022 al 30.6.22 in caso di Ecobonus)
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- terzo settore
- associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Sono **esclusi gli immobili posseduti da imprese**, che possono contare sulle percentuali “ordinarie” **salvo:**

- unità immobiliari possedute da imprese all’interno di edifici condominiali e relativamente ai lavori eseguiti sulle parti comuni degli stessi.
- **possibilità di detrarre anche le spese per interventi di risparmio energetico o di messa in sicurezza sismica effettuati su immobili “merce” delle imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare e immobili locati a terzi da parte di società immobiliari.**

Immobili agevolati

I **Bonus potenziati al 110%** si applicano per interventi effettuati su:

- **Condomini** (Si intendono le parti comuni dell'edificio, agevolabili a prescindere dai soggetti proprietari del condominio, siano essi privati, o imprese ecc)
- **singole unità** immobiliari possedute da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, arti o professioni → solo i privati (soggetti Irpef e non Ires) possono estendere il superbonus agli interventi rivolti alla singola unità immobiliare, che non riguardino le parti comuni dell'edificio.
- **edifici unifamiliari o singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.** (Villette a schiera e similari)

Ai fini dell'Ecobonus al 110% vengono agevolate al massimo 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona fisica, siano esse abitazione principale e seconda casa, o due seconde case.

Nessun limite per le parti comuni degli edifici e per gli interventi di messa in sicurezza sismica ex "Sismabonus".

Sono **escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. (Categoria lusso, castelli)**

Interventi di risparmio energetico "Ecobonus" agevolati al 110%

Per quanto riguarda gli interventi di risparmio energetico che normalmente accedono all'Ecobonus, la **detrazione potenziata al 110%** spetta per:

a) interventi **di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (tetti con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente sita all'interno di edifici plurifamiliari (villette a schiera).**

La detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo di spesa:**

- fino a **50.000** euro per **edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari** (cd. «villette a schiera»),
- fino a **40.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in **edifici da 2 a 8 unità**
- fino a **30.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici **con più di 8 unità immobiliari;**

b) interventi sulle parti comuni degli edifici (condomini) **di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, **a condensazione** almeno pari alla classe A, **a pompa di calore**, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di **impianti fotovoltaici** e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a **collettori solari,**

- **allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria.**

La detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo di spesa:**

- **non superiore a 20.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli **edifici fino a 8 unità immobiliari;**

- **non superiore a 15.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli **edifici composti da più di otto unità immobiliari**.

In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

c) Interventi su **edifici unifamiliari** o su **unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari** (cd. «villette a schiera») di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria **a condensazione**, con efficienza almeno pari alla classe A, **a pompa di calore**, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a impianti a collettori solari;

Prevista anche **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a biomasse** aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5, esclusivamente per **le aree non metanizzate nei comuni montani non interessate dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria**;

- **allaccio a sistemi di teleriscaldamento** efficiente nei comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate.

La detrazione è calcolata su un tetto massimo di spesa fino a 30.000 euro. In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

Estensione superbonus 110% ad altri interventi di risparmio energetico previsti dall'Ecobonus

Tutti gli interventi di risparmio energetico previsti dalla normativa vigente sull'Ecobonus sono detraibili al 110% (acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari, impianti solari, domotici ecc, vedi [scheda](#) Agenzia Entrate Ecobonus), nei limiti di spesa già ammessi, purché eseguiti congiuntamente ad interventi principali già descritti: isolamento termico o sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Deroghe per Edifici vincolati

Se l'edificio è **sottoposto ad almeno uno dei vincoli del «Codice dei beni culturali e del paesaggio», o gli interventi «potenziati» sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali la detrazione da Superbonus si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico cd. «trainati» anche in assenza degli interventi potenziati** fermo restando il rispetto dei requisiti minimi e, ove possibile, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari.

Superbonus e Demolizione e ricostruzione

Ammessa la demolizione e ricostruzione purché nel rispetto dei requisiti minimi e del miglioramento delle due classi energetiche e purché si tratti di **interventi di demolizione e ricostruzione nei termini della «ristrutturazione edilizia»**.

Sono quindi consentiti gli interventi di **demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Requisiti degli interventi di risparmio energetico per accedere all'Ecobonus potenziato

Per accedere alla detrazione gli interventi di risparmio energetico agevolati al 110% devono:

- assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici, **il miglioramento di almeno 2 classi energetiche**, o il conseguimento della classe energetica più alta **possibile**, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E) **ante e post intervento**, rilasciato da tecnico abilitato nella forma di dichiarazione **asseverata**;
- **essere effettuati con materiali isolanti rispondenti specifici requisiti tecnici ed ambientali.**
- rispettare i requisiti **minimi sulle prestazioni energetiche degli edifici**

Interventi di messa in sicurezza sismica "Sismabonus" agevolati al 110%

La **detrazione potenziata al 110%** spetta, sempre per le spese sostenute dal 1 luglio 2020 sino al 31 dicembre 2021, per tutti gli interventi già ammessi alla detrazione (vedi [scheda](#) Agenzia Entrate). Quindi per il **Sismabonus singole unità, il Sismabonus condomini e Sismabonus acquisti**, negli stessi limiti di spesa già previsti, **su edifici in zona 1, 2 e 3** (viene espressamente esclusa la sola zona 4). Per tali interventi, in caso di **cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi**, la detrazione Irpef del premio assicurativo è aumentata dall'attuale **19% al 90%**.

La detrazione spetta anche per l'**installazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici** che venga effettuata **congiuntamente a uno degli interventi da Sismabonus**, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

Il Superbonus per l'installazione di impianti fotovoltaici

Rientrano nel Superbonus gli impianti fotovoltaici purché installati **congiuntamente ad uno degli interventi di risparmio energetico o messa in sicurezza antisismica potenziati al 110%**.

La **detrazione potenziata al 110%** spetta per l'**installazione di impianti solari fotovoltaici e accumulatori ad essi integrati connessi alla rete elettrica**, fino ad un **tetto massimo di spesa pari a 48.000 euro**, e comunque nel limite di spesa

di 2.400 euro per ogni kWh di potenza nominale dell'impianto

solare fotovoltaico (ridotto a 1.600 euro in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica⁸).

Approfondimenti

La detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo e non è cumulabile con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale.

Le **stesse disposizioni si applicano anche all'installazione degli impianti fino a 200 kW da parte di "comunità energetiche" rinnovabili** costituite in forma di **enti non commerciali o da parte di condomini** che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42- bis del DL n.162/2019, convertito, con modificazioni, dalla legge 8/2020.

In tal caso, la **detrazione al 110% si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW**.

Invece, per la **quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW spetta la detrazione IRPEF del 50%** stabilita dall'articolo 16-bis, co. 1, lett. h, del D.P.R. 917/1986 (installazione di impianti con impiego di fonti di energia rinnovabili), nel **limite massimo di spesa complessivo di 96.000 euro riferito all'intero impianto**.

Il Superbonus e l'installazione di "colonnine di ricarica"

Il Superbonus al 110% spetta anche per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici purché eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di risparmio energetico agevolati con l'Ecobonus potenziato al 110%.

Detrazione, Cessione del credito, sconto in fattura

La detrazione può essere utilizzata, direttamente, in dichiarazione dei redditi a scapito delle imposte suddividendo il beneficio in 5 quote annuali.

Ma è anche possibile optare:

- per la **cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
- per l'opzione **'sconto in fattura'** ovvero per ricevere dal fornitore degli interventi uno sconto sul corrispettivo per un importo che, al massimo, può essere pari al corrispettivo stesso, e che il fornitore recupererà ricevendo un credito di imposta di importo pari alla detrazione spettante, cedibile ad altri soggetti inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

È possibile esercitare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto anche per singolo SAL, nei limiti di 2 SAL per intervento e ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento. In questa ipotesi, sia per l'Ecobonus che per il Sismabonus, **l'asseverazione sul rispetto dei requisiti tecnici e della congruità delle spese deve essere rilasciata anche per singolo SAL.**

Il riconoscimento delle opzioni cessione o sconto è subordinato ai seguenti adempimenti:

1. il beneficiario del bonus deve richiedere il **visto di conformità** dei dati della documentazione che **attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione potenziata.** Il visto è rilasciato da specifici soggetti autorizzati (CNA)

2. i **dati relativi all'opzione** devono essere **comunicati, anche tramite i soggetti che hanno rilasciato il visto di conformità, esclusivamente in via telematica.** (Le modalità attuative saranno stabilite con Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge).

3. per gli **interventi di Ecobonus 110%**, è necessaria **l'asseverazione** da parte di tecnici abilitati che attestati:

- il rispetto dei requisiti minimi previsti per gli interventi
- la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Una copia dell'asseverazione viene altresì trasmessa esclusivamente per via telematica all'ENEA. (Le modalità attuative saranno stabilite con decreto del Ministro dello sviluppo economico da emanare entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione).

4. per gli **interventi di Sismabonus 110%**, è necessaria **l'asseverazione** già obbligatoria (DM Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n.58/2017) da parte di 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, che dovranno **attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.**

Le asseverazioni dei professionisti possono essere rilasciate:

- **al termine dei lavori**
- **per ogni SAL** (stato di avanzamento dei lavori)

Per **attestare la congruità delle spese**, nelle more dell'emanazione del DM richiamato, si fa **riferimento ai prezzi predisposti dalle regioni** e dalle **Province** autonome, ai **listini ufficiali** o ai listini delle **locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura** o, in difetto, ai **prezzi correnti di mercato** del luogo in cui vengono effettuati gli interventi.

Va ricordato che le spese sostenute per il rilascio delle citate attestazioni ed asseverazioni, nonché del visto di conformità rientrano tra quelle agevolabili.

Le **attestazioni/asseverazioni non veritiere** comportano:

- la decadenza dalle agevolazioni in capo al beneficiario
- sanzioni pecuniarie (tra 2.000 e 15.000 euro) in capo ai professionisti.

Per i medesimi professionisti, inoltre, è previsto l'obbligo di stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni/asseverazioni rilasciate e, comunque, non inferiore a 500.000 euro.

Opzione cessione e sconto per gli altri bonus non potenziati

Il cd. Decreto Rilancio ha esteso la possibilità di optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a tutti i soggetti incluse la banche e gli intermediari con facoltà di successiva cessione.

Tale possibilità si applica **alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021** relative agli interventi **(potenziati e non)** di:

- **recupero del patrimonio edilizio residenziale** (Bonus Edilizia)
- **efficienza energetica** che accedono all'**Ecobonus**
- **messa in sicurezza sismica** che accedono al **Sismabonus** (compreso il cd "Sismabonus acquisti")
- **recupero o restauro della facciata esterna** degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (cd Bonus facciate)
- installazione di **impianti solari fotovoltaici**
- **installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.**