

110% Superbonus per gli immobili abitativi

Le evoluzioni del periodo che stiamo tutti vivendo, derivanti e conseguenti l'epidemia da COVID-19 che sta coinvolgendo le nostre realtà personali, economiche e organizzative stanno portando anche delle opportunità. Opportunità che sarà premura dello studio farvi conoscere.

Per alcune di esse, per chi ne poteva beneficiare (aziende e lavoratori autonomi), lo studio ha già attivato le procedure come ad esempio per:

- L'ottenimento dei contributi a fondo perduto dallo Stato, dalla Regione ed in alcuni casi dai Comuni;
- L'ottenimento degli ammortizzatori sociali per le aziende con dipendenti (cassa integrazione);
- L'ottenimento dell'indennità corrisposta dall'INPS (ex.600 euro per il mese di aprile, etc.);
- L'attivazione del credito d'imposta per canoni di locazione pagati nel periodo del lock down;
- Etc.

Ma ve ne sono altre che stanno iniziando ad arrivare tra cui, sicuramente la più importante, è il cosiddetto "**Superbonus**" che dà diritto alla famosa detrazione del 110%.

E' un'opportunità dal carattere innovativo e che ora vi riassumiamo.

La nuova detrazione prevede, **la detrazione del 110% delle spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021**, a fronte di specifici interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico fatti su immobili abitativi, nonché per una serie di altri interventi effettuati contestualmente.

Vediamo nel dettaglio quali sono le specifiche per la fruizione di tale detrazione.

INTERVENTI AGEVOLABILI

Sono previsti degli interventi cosiddetti "**TRAINANTI**" senza i quali la fruizione della detrazione del 110% non può aver luogo. Essi si riferiscono all'ambito del risparmio energetico e quello degli interventi antisismici. Precisamente essi sono:

Ambito riguardante gli interventi per l'efficientamento energetico finalizzati al miglioramento di almeno 2 classi energetiche ECOBONUS:

- **L'isolamento termico** delle superfici opache verticali (*ex. cappotto e rifacimento del tetto*), 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;
- **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 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.

Ambito riguardante gli interventi antisismici SISMABONUS:

Gli interventi antisismici devono essere effettuati su immobili localizzati solo nelle zone 1,2,3 (rispettivamente zone di intensità sismica alta, media e bassa).

Sono previsti poi degli interventi cosiddetti "**TRAINATI**" i quali possono fruire della detrazione solo nel caso sia attivato almeno uno degli interventi trainanti di cui sopra (*isolamento termico, sostituzione di impianti invernali e interventi antisismici*). Essi sono:

- 1) **Altri interventi di efficientamento energetico** rientranti nell'ecobonus (*ex. la sostituzione degli infissi*);
- 2) installazione di **colonnine per la ricarica di veicoli elettrici**;
- 3) installazione di **impianti solari fotovoltaici connessi** alla rete elettrica;
- 4) installazione contestuale o successiva di **sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

Limiti di spesa

Per beneficiare della detrazione sono previsti dei limiti massimi di spesa:

- 1) Per l'isolamento termico** (*ex. capotto e rifacimento del tetto*):
 - **fino a 50.000 euro** per edifici unifamiliari;
 - **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.
- 2) Per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale** (*ex. impianto termico*):
 - **fino a 30.000 euro** per edifici unifamiliari;
 - **fino a 20.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici da 2 a 8 unità;
 - **fino a 15.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici con più di 8 unità immobiliari.
- 3) Per la sostituzione degli infissi** (*finestre, balconi e porte esterne*):
 - **fino a 60.000 euro** per edifici unifamiliari;

- **fino a 60.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (*condominio*).

4) Per Interventi antisismici:

- **fino a 96.000 euro** per edifici unifamiliari;
- **fino a 96.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

5) Per l'installazione dell'impianto fotovoltaico:

- **fino a 48.000 euro** con un massimo di 2.400 euro per KW di potenza;

6) Per l'installazione di colonnine per la ricarica veicoli elettrici:

- **fino a 3.000 euro** solo in presenza di interventi trainanti per il risparmio energetico (Ecobonus);

A chi spetta la detrazione

La detrazione del 100% spetta ai seguenti soggetti:

- i **condomini**;
- le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni (vale a dire i privati. **Non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili**);
- le **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- le **organizzazioni non lucrative** di utilità sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale;
- **associazioni e società sportive dilettantistiche** (limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi).

N.B.: *La detrazione non riguarda gli immobili abitativi detenuti da imprese o lavoratori autonomi.*

Miglioramento della classe energetica dell'edificio

Per poter beneficiare dell'agevolazione del 110%, **gli interventi volti alla riqualificazione energetica dovranno consentire:**

→ **il miglioramento di almeno due classi** energetiche dell'edificio;

Detrazione - Sconto sul corrispettivo - Cessione della detrazione

I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, **spese per determinati interventi possono optare, alternativamente:**

- per la **detrazione in 5 rate annue** in sede di dichiarazione dei redditi;
- per lo **sconto in fattura** (*si tratta di un contributo di pari ammontare alla detrazione*)

spettante, anticipato dal fornitore);

- per la **cessione della detrazione** (in questo caso, l'importo corrispondente alla detrazione spettante si trasforma in un credito d'imposta in capo al cessionario).

N.B.: Lo sconto fattura e soprattutto la cessione del credito d'imposta è la parte innovativa dell'intervento legislativo. Al proprietario dell'immobile viene ora data la possibilità di scegliere tra ripartire la detrazione in 5 anni nella propria dichiarazione dei redditi, chiedere lo sconto fattura a chi effettua i lavori (che però può rifiutare) oppure cedere il proprio credito ad una banca ed ottenere i denari per poi saldare i soggetti che hanno effettuato i lavori.

In pratica, rispettando i limiti di cui sopra, si può fare l'intervento a costo "zero".

Ancor più innovativo è il fatto che a loro volta, artigiani, professionisti, banche etc., che hanno ricevuto ed accettato il credito, potranno scegliere tra il portare in compensazione con proprie imposte o contributi (ex. dei dipendenti) oppure cedere a loro volta il credito ad altri soggetti che a loro volta potranno scegliere con la medesima procedura.

Le ditte individuali o lavoratori autonomi che operano nei **regimi forfettari o dei minimi** possono beneficiare dello sconto fattura o cessione del credito, mentre per loro, è preclusa la detrazione in dichiarazione dei redditi.

Asseverazioni e Visto di Conformità

Solo per ottenere lo sconto fattura o la cessione del credito il legislatore ha previsto che vi siano **due asseverazioni** effettuate da un tecnico abilitato (Ingegneri, Architetti e Geometri) e il **visto di conformità** effettuato da soggetti abilitati (ex. Commercialisti, Consulenti del Lavoro etc.).

Infatti il tecnico, in un'asseverazione, **dovrà attestare il rispetto delle caratteristiche per gli interventi di efficienza energetica**, e nella seconda, **dovrà attestare la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati** (per evitare che i costi per lo svolgimento dei lavori siano gonfiati).

Il **visto di conformità**, invece, andrà ad accertare, oltre alla presenza delle asseverazioni ed attestazioni, la corrispondenza dei dati rispetto ai documenti e alle norme che disciplinano le detrazioni.

Specie per le imprese alle quali possono essere commissionati dei lavori il cui committente intenda beneficiare del Superbonus è opportuno contattare Lo Studio che rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento.

Cordiali saluti

