

SUPERBONUS ECOBONUS 110%



SUPERBONUS ECOBONUS 110%

1. COS'È, CHI NE HA DIRITTO E DURATA

Il Superbonus è una forma di agevolazione fiscale, che consente di **effettuare lavori per migliorare l'efficienza energetica del proprio immobile, recuperando in cinque anni fino al 110% della spesa sostenuta, mediante detrazione fiscale.**

Tale agevolazione si può applicare alle **spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 ed è prevista sino al 30 giugno 2022** (con possibilità di proroga al 2023 per i lavori già realizzati al 60% a giugno 2022).

Gli interventi devono essere realizzati su **edifici esistenti (condomini o case indipendenti) a prevalente destinazione residenziale** (ad eccezione delle case di lusso).

SUPERBONUS 110%
agevolazione fiscale per migliorare l'efficienza energetica del proprio immobile

SPESA SOSTENUTA
€
recuperabile fino al 110% in 5 anni mediante detrazione fiscale

1 LUGLIO 2020-30 GIUGNO 2022
(CON PROROGA AL 2023)
periodo in cui sostenere le spese detraibili mediante il superbonus

L'agevolazione non è ammessa in caso di locale intestato a: un'attività commerciale, studio professionale, negozio o laboratorio, ad eccezione degli interventi compiuti da: IACP (Istituti Autonomi Case Popolari), ONLUS, cooperative sociali, associazioni e società sportive dilettantistiche registrate (limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi).

Beneficiari del Superbonus possono essere **i proprietari** dell'immobile, ove si fanno i lavori, o **gli affittuari**, se in possesso di contratto regolarmente registrato all'inizio dei lavori e previa consenso all'esecuzione dei lavori del proprietario. La detrazione può spettare anche ai conviventi del proprietario o affittuario dell'immobile.



2. INTERVENTI AMMESSI

L'agevolazione prevede che sia realizzato almeno uno (possono essere anche realizzati entrambi, ma non è necessario) dei seguenti interventi, cosiddetti **"trainanti"**:

- **isolamento termico** (cappotto e/o tetto) per almeno un quarto delle superfici riscaldate nell'edificio (sono escluse, invece, altre superfici non riscaldate come: garage e scale);
- **sostituzione degli impianti di riscaldamento e/o raffrescamento esistenti**, con caldaia Classe A a condensazione o con pompa di calore.

Come riportato a pag. 9 del presente documento (paragr. "Spese detraibili"), la detrazione fiscale può arrivare **fino a un massimo di 80.000 €** in caso di sostituzione della caldaia con una in classe A ed installazione del cappotto termico alle pareti. In caso di un solo intervento il tetto massimo è di: 30.000 € per la sola sostituzione della caldaia e di 50.000 € per il cappotto termico per singola unità abitativa.

Tali interventi possono, poi, essere eseguiti unitamente agli interventi cosiddetti **"trainati"**, che non sono necessari per l'ammissione al Superbonus, ed includono:

- impianto solare fotovoltaico, con o senza sistema di accumulo dell'energia solare prodotta;
- pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria;
- colonnine di ricarica elettrica;
- sostituzione infissi, inclusi tende e/o persiane/tapparelle/avvolgibili;
- sostituzione del sistema di riscaldamento (riscaldamento a pavimento, ecc.);
- rimozione barriere architettoniche (ascensori, montacarichi, montascale, ecc.).

In tal caso anche a questi interventi si applicherà la detrazione del 110% della spesa.

INTERVENTI REALIZZABILI CON IL SUPERBONUS

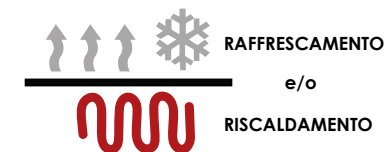
TRAINANTI

necessari (almeno uno dei due) per usufruire del superbonus

1. isolamento termico



2. sostituzione degli impianti di:



IMPORTI DETRAIBILI

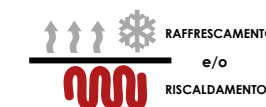
80.000 di detrazione =



50.000 di detrazione =



30.000 di detrazione =



TRAINATI

non necessari per accedere al superbonus, ma affiancabili ai trainanti

1. impianto solare fotovoltaico



2. pannelli solari



3. colonnine di ricarica elettrica



4. sostituzione infissi



5. sostituzione del sistema di riscaldamento



6. rimozione barriere architettoniche



3. REQUISITI PER ACCEDERE AL SUPERBONUS

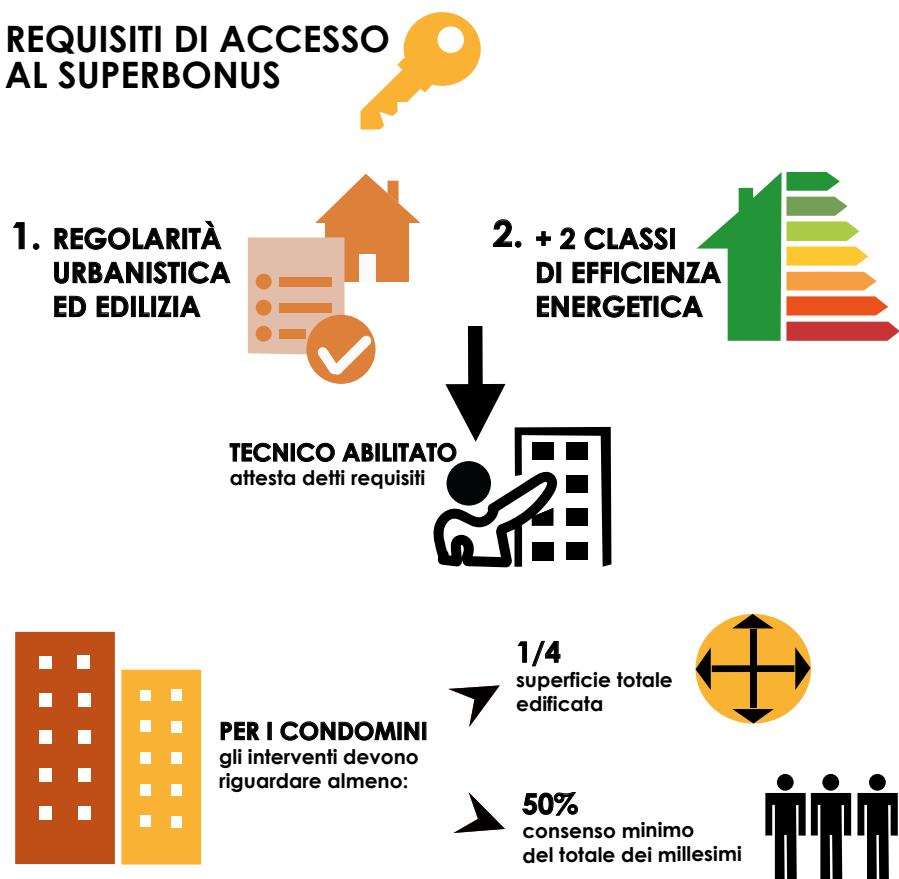
I principali requisiti richiesti sono:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;
- Miglioramento efficienza energetica di almeno due classi.

Detti requisiti devono essere attestati da un tecnico abilitato (vedi paragr. "Attestazioni necessarie" pag. 8).

Inoltre, in caso di **condominio** gli interventi devono riguardare almeno **un quarto della superficie totale edificata (25% dei millesimi) ed occorre un consenso minimo del 50% del totale dei millesimi.**

REQUISITI DI ACCESSO AL SUPERBONUS



3.1 Regolarità urbanistica ed edilizia

Per accedere al Superbonus, requisito fondamentale è la **corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo**, con cui il Comune ha autorizzato la costruzione e/o le successive ristrutturazioni e/o ampliamenti di un immobile. Esempi di irregolarità possono riguardare piccole modifiche interne (p. es. spostamento di alcune stanze, di porte, demolizione di pareti per unire vani adiacenti) o modifiche esterne con aumento di volumetria (p. es. chiusura di un balcone con una veranda, apertura di una finestra o porta, cambio di destinazione d'uso).

In caso di irregolarità, sarà necessario sanare le stesse prima di eseguire i lavori, per accedere al Superbonus.

Qualora in caso di controllo da parte dell'ente preposto (ENEA) sia riscontrata una irregolarità urbanistica e/o edilizia, l'agevolazione fiscale non sarà più valida e il richiedente dovrà pagare tutti i costi e le sanzioni previste (vedi paragr. "Responsabilità e perdita delle agevolazioni in caso di irregolarità rilevate a seguito di controlli" pag. 14).

Per agevolare la presentazione delle pratiche per il Superbonus, la Regione Emilia-Romagna ha previsto tempi più rapidi per il rilascio dei titoli abilitativi (p. es. 15 giorni dalla richiesta dell'interessato per riscontro da parte del Comune).

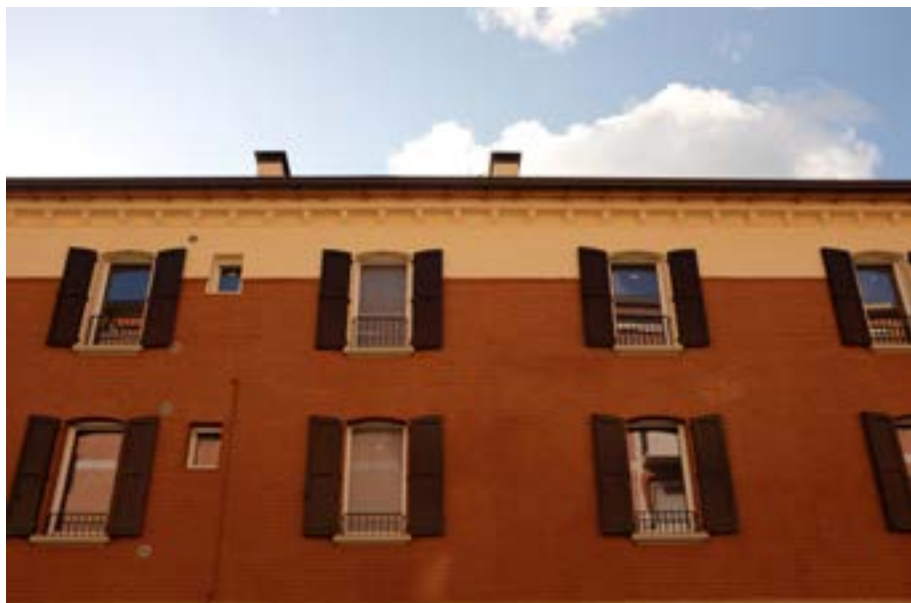
3.2 Miglioramento efficienza energetica di almeno due classi

L'agevolazione del Superbonus è concessa solo se, mediante gli interventi svolti (almeno un intervento trainante), si raggiunge il **miglioramento di due classi energetiche rispetto alla situazione di partenza**. Questo requisito dovrà essere dimostrato mediante: **Attestazione di Prestazione Energetica (APE) sia ante lavori che post**. Nel caso di condomini, serviranno le attestazioni di tutti gli appartamenti, da cui il tecnico abilitato valuterà la prestazione energetica del condominio (**APE Convenzionale**), dichiarando il miglioramento energetico ottenuto.

4. ATTESTAZIONI NECESSARIE

Per presentare la richiesta del Superbonus, è necessario acquisire:

- attestazione di prestazione energetica ante e post lavori (APE);
- asseverazione della regolarità dei lavori e dei costi ammissibili da parte di un tecnico abilitato¹, che attesta anche la verifica dei requisiti per accedere al Superbonus (conformità urbanistica ed edilizia e miglioramento energetico);
- nel caso di cessione del credito o sconto in fattura, va presentata la conformità amministrativa ai fini della comunicazione all'Agenzia delle Entrate della modalità di detrazione fiscale scelta. Questa può essere rilasciata da: dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro, responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.



¹ L'asseverazione può essere trasmessa dal tecnico ad ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori o ad ogni stato di avanzamento dei lavori

5. SPESE DETRAIBILI

Le spese ammesse in detrazione comprendono:

- costi per i lavori edili necessari per l'intervento;
- costi per le prestazioni professionali;
- costi per progettazione e realizzazione dei lavori;
- costi per acquisire l'attestazione energetica richiesta.

Sono incluse, poi, nella detrazione le spese per la fornitura dei materiali, per l'installazione degli impianti di riscaldamento/raffrescamento, per la realizzazione delle opere murarie necessarie, per lo smaltimento dei materiali sostituiti.

Costi massimi ammessi per tipologia di intervento

Nel caso degli **interventi principali (trainanti)**, il limite massimo delle detrazioni ammesso dal Superbonus varia a seconda che si tratti di un'abitazione a sé stante o di un condominio, e per i condomini è in funzione del numero di appartamenti.

In particolare:

Per le abitazioni indipendenti

- Cappotto: 50.000 €
- Sostituzione caldaia con una a condensazione ad alta efficienza o con pompa di calore: 30.000 €

Per i condomini con 2-8 appartamenti

- Cappotto: 40.000 € per ciascuna abitazione
- Sostituzione caldaia esistente con una a condensazione ad alta efficienza o con pompa di calore: 20.000 € per ciascuna abitazione

Per i condomini con più di 8 appartamenti

- Cappotto: 30.000 € per ciascuna abitazione
- Sostituzione caldaia esistente con una a condensazione ad alta efficienza o con pompa di calore: 15.000 € per ciascuna abitazione

Per gli altri **interventi (trainati)**, i costi detraibili sono invece i medesimi **per abitazioni singole e condomini**, ad esempio:

- impianto Fotovoltaico senza accumulatore di energia: nella misura di 2.400 € per ogni kW di potenza installata e con un massimale di 48.000 € per singola unità abitativa¹;
- impianto Fotovoltaico con accumulatore di energia: nella misura di 1.000 € a kW per ogni kW di potenza installato (in questo assetto impiantistico non sono previsti massimali) per singola unità abitativa;
- pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria: 60.000 € per singola unità abitativa;
- sostituzione infissi: variabile in funzione della superficie degli infissi e del tipo di intervento (750 €/mq se inclusa la sostituzione dei cassette e delle persiane/avvolgibili/tapparelle)² per un massimo di 60.000 € per singola unità abitativa.

I costi dei singoli materiali devono, comunque, rientrare all'interno dei parametri e limiti previsti dai prezziari regionali ([Prezziario RER 2019](#)) e/o quello edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile. Tuttavia, i costi per gli interventi realizzati non possono essere superiori ai tetti di spesa, al netto di IVA, di cui all'Allegato I del Decreto MISE.

In caso di importi superiori ai costi massimi, l'eccedenza non è detraibile con il Superbonus.

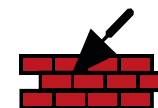
¹ Detrazione fiscale ad oggi valida solo se l'energia non consumata è ceduta al GSE (Gestore dei Servizi Energetici)

² Tale limite è valido per interventi iniziati dopo il 6 ottobre 2020 e scende a: 650 €/mq se la sostituzione riguarda solo gli infissi, 230€/mq per le sole tende/veneziane e 100 €/mq per persiane/avvolgibili/tapparelle. I costi sono, inoltre, da considerarsi al netto di IVA, costi di prestazioni professionali (p. es. rilievi) e di installazione

SPESE DETRAIBILI €



1. COSTI PER LAVORI EDILI



2. COSTI PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI



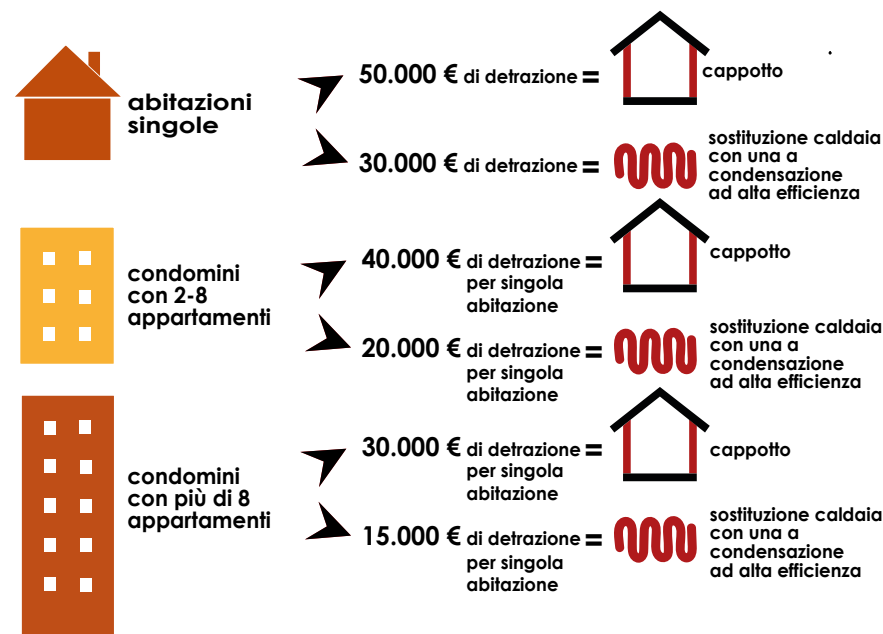
3. COSTI PER PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEI LAVORI



4. COSTI PER ACQUISIRE L'ATTESTAZIONE ENERGETICA



LIMITE MASSIMO DI DETRAZIONE PER INTERVENTI TRAINANTI:



6. COME SI APPLICA LA DETRAZIONE FISCALE

Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 è possibile accedere all'agevolazione fiscale del Superbonus secondo le seguenti modalità:

- **Detrazione fiscale a carico del richiedente**

Il proprietario effettua i lavori e sostiene direttamente la spesa pagando: ditte, tecnici, ecc. Nei cinque anni successivi, si ha diritto alla detrazione del 110% delle spese sostenute (nel limite dei massimali previsti), in compensazione con le tasse dovute. In questo caso l'intervento è diretto e si ha il pieno controllo di tutto il processo. Tuttavia, bisogna accertarsi di avere adeguata liquidità per sostenere direttamente le spese, nonché adeguata "capienza fiscale" per poter beneficiare in cinque anni delle detrazioni previste e recuperare l'importo, **questo perché la quota di credito non utilizzata nell'anno non potrà essere fruita negli anni successivi, né chiesta a rimborso.**

- **Cessione del credito**

Può essere disposta in favore di terzi (tipicamente: banche, assicurazioni, poste, intermediari, altre società di servizi, persone fisiche). Questi ultimi offrono la liquidità per pagare i lavori e in cambio si assumono (in parte o tutto) il credito fiscale del 110% da recuperare in cinque anni come detrazione fiscale. Il credito può, a sua volta, essere ceduto totalmente o parzialmente ad una seconda impresa o ad un istituto di credito con uno sconto del 10%.

- **Sconto in fattura**

Il fornitore (ditta che esegue i lavori o che fornisce i materiali) recupera (totalmente o parzialmente) il contributo anticipato, sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante. Tale credito può essere ceduto ad altri soggetti.

Tali modalità possono essere anche combinate tra loro, ad esempio, **la detrazione può essere in parte assunta direttamente dal proprietario che sostiene parte delle spese e in parte recuperata usufruendo dello sconto in fattura o cessione del credito.**

Come riportato in precedenza, in caso di cessione o sconto in fattura, si dovrà acquisire il visto di conformità per la parte amministrativa, per poter comunicare all'Agenzia delle Entrate la modalità di scelta.

Nel caso di detrazione fiscale a cura del richiedente (primo caso) dovrà essere utilizzato il bonifico parlante, che, diversamente dai bonifici ordinari (bancari e/o postali), deve riportare nella causale le seguenti informazioni, utili a identificare chiaramente l'intervento:

- causale versamento, dove si specifica che il bonifico è legato all'utilizzo del Superbonus (per esempio si può scrivere: "Superbonus, ai sensi del decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020, ecc.");
- codice Fiscale di chi effettua il pagamento, e quindi di chi intende usufruire del Bonus 110%;
- partita IVA dell'impresa che riceverà il bonifico;
- numero e data della fattura pagata.

La mancanza di queste informazioni può determinare il mancato riconoscimento dell'agevolazione fiscale.



7. RESPONSABILITÀ E PERDITA DELLE AGEVOLAZIONI IN CASO DI IRREGOLARITÀ RILEVATE A SEGUITO DI CONTROLLI

Nel caso di irregolarità accertate, per la parte tecnica e/o amministrativa, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni, nei confronti del beneficiario.

In caso di attestazioni non veritiere per la parte tecnica anche il professionista viene sanzionato (importo tra 2.000 e 15.000 €). Ciò aggiunge un'ulteriore forma di responsabilità in capo al Direttore dei Lavori, il quale oltre a dover controllare l'esecuzione dell'intervento rispetto al progetto e alle normative vigenti, nonché asseverare la sua regolarità edilizia-urbanistica, viene anche chiamato a verificare i requisiti ed i presupposti per poter godere delle nuove agevolazioni, pena decadenza del beneficio.

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.

In caso di cessione del credito, il cessionario risponderà solo in due casi:

- se l'Ufficio accerta il concorso nella violazione;
- per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. Tale seconda ipotesi, in realtà, non riguarda tanto la fruizione del Superbonus, quanto il corretto utilizzo di crediti d'imposta in compensazione.

Sono attualmente in corso possibili modifiche di questa agevolazione che riguardano principalmente i seguenti aspetti: semplificazione, termini/scadenze; estensione dell'ambito di applicazione e creazione di un'infrastruttura digitale per la certificazione e la circolazione dei crediti d'imposta.

Pubblicazione aprile 2021

INFORMAZIONI E APPROFONDIMENTI

- [Guida Agenzia delle Entrate. Febbraio 2021](#)
- [Guida Operativa Superbonus al 110%, ANCE, Gennaio 2021](#)
- [Pagina web dedicata con risposte alle domande più frequenti su portale Enea](#)
- [Vademecum per tipologia di intervento su portale ENEA](#)
- [Prezzario delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia Romagna 2019](#)



