

UNA BREVE GUIDA ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA TUA CASA:

**BONUS FACCIATE, BONUS RISTRUTTURAZIONI,
ECOBONUS, SISMABONUS E SUPERBONUS**

EDIZIONE N.2 DEL 10/07/2020



BONUS FACCIATE

IN COSA CONSISTE → si tratta di una **detrazione dall'imposta lorda (IRPEF o IRES) concessa quando si eseguono interventi finalizzati al recupero o al restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali**. Sono inclusi anche gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna. La detrazione è riconosciuta nella misura del **90% delle spese documentate, sostenute nell'anno 2020 o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020**. La detrazione va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Per il "bonus facciate" non sono previsti limiti massimi di spesa né un limite massimo di detrazione.

A CHI SPETTA → possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI → consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio; consolidamento, ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti, marmi e fregi; strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco; lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata; spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica - APE); eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'IVA, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

MODALITA' DI PAGAMENTO → per avere la detrazione del 90% occorre effettuare il pagamento mediante **bonifico bancario o postale** (anche "on line") dal quale risulti: la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (impresa o professionista che ha effettuato i lavori). È possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quella per la riqualificazione energetica degli edifici (ECOBONUS). **Sono validi anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "istituti di pagamento"**, cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento. Su questi bonifici le banche, Poste Italiane Spa e gli istituti di pagamento autorizzati applicano una **ritenuta d'acconto dell'8%**.

ALTRI ADEMPIMENTI → al fine di beneficiare della detrazione di imposta i beneficiari devono indicare i dati catastali relativi all'immobile nella dichiarazione dei redditi e, qualora i lavori siano effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli ulteriori dati richiesti ai fini del controllo della detrazione; è necessario conservare ed esibire a richiesta degli uffici la relativa documentazione; il pagamento delle spese detraibili deve essere disposto attraverso bonifico bancario, dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita IVA oppure il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico viene effettuato.



BONUS RISTRUTTURAZIONI

IN COSA CONSISTE → opportunità di usufruire della **detrazione Irpef pari al 50% delle spese sostenute** e fino a un importo **massimo di 96.000 € in 10 anni, riferito ad ogni singola unità immobiliare**; per gli **immobili residenziali adibiti ad attività commerciale** la detrazione massima sarà di **48.000 €**.

A CHI SPETTA → nudo proprietario, titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile, locatore, comodatore, socio di cooperativa (divisa o indivisa), imprenditore individuale (per immobili non rientranti tra beni strumentali/merci), oppure imprenditore individuale (art. 5 TUIR).

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI → l'agevolazione concerne gli **interventi finalizzati a ristrutturare le abitazioni e le parti comuni di edifici residenziali (condomini)**: manutenzione straordinaria (infissi, risparmio energetico, servizi igienici, infissi esterni, impianto elettrico, caldaia, fotovoltaico, scaldabagno), manutenzione ordinaria (condomini), restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, abbattimento barriere architettoniche, ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi, ed interi fabbricati da parte di una impresa che vede assegnati gli immobili entro 18 mesi dalla fine dei lavori (fa fede la data del bonifico).

MODALITA' DI PAGAMENTO → nella quantificazione della spesa sostenuta, sulla quale calcolare il bonus, fanno fede i **bonifici bancari** effettuati dal soggetto richiedente l'agevolazione.

IL NUOVO SCONTO IN FATTURA

La Legge di Bilancio per il 2020 introduce una modifica dello sconto in fattura con condizioni più favorevoli per piccole e medie imprese: lo sconto in fattura si potrà richiedere solo per i lavori condominiali di importo superiore ai 200.000 €. Non è invece applicabile per SISMABONUS e BONUS FACCIATE (*n.b.: si vedano a pag. 11 gli aggiornamenti introdotti con il D.L. Rilancio*).

DETRAZIONI PER ELETTRODOMESTICI E MOBILI

IN COSA CONSISTE → si tratta di un incentivo che consente al soggetto contribuente di **detrarre il 50% delle spese sostenute fino a un massimo di 10.000 €**, purché siano rispettate determinate condizioni: si effettuino **lavori qualificabili come ristrutturazione**; si **acquistino mobili nuovi e grandi elettrodomestici nuovi per arredare un immobile ristrutturato**; i **mobili acquistati siano appartenenti alla classe energetica A+ e A**. Il limite massimo di spesa (pari a 10.000 €) è riferito alla singola unità immobiliare incluse eventuali pertinenze oppure, in caso di condomini, alla parte comune dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Ai fini del calcolo di spesa massima si tiene conto altresì delle spese sostenute nel corso del 2019 e per le quali si è già fruito della detrazione per l'acquisto di beni in relazione agli interventi effettuati in anni anteriori. **L'incentivo è valido per gli acquisti effettuati dal 1/1/2020 al 31/12/2020 su immobili oggetto di ristrutturazione (senza vincoli rispetto all'importo delle spese) a decorrere dal 1/1/2019 e deve essere ripartito in 10 rate annuali**. La detrazione non impiegata, in tutto o in parte, non si trasmette ad ulteriori acquisti.

A CHI SPETTA → a tutti coloro che hanno effettuato un intervento di ristrutturazione edilizia.



GLI INTERVENTI TRAMITE I QUALI SI PUO' AVERE LA DETRAZIONE → la detrazione è beneficiabile a condizione che sia allacciata alla realizzazione di uno di questi interventi edilizi: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; ricostruzione o ripristino di un immobile danneggiato da eventi calamitosi, qualora risulti essere stato dichiarato lo stato di emergenza; restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, attinenti a interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro sei mesi dal termine del lavoro assegnano l'immobile; manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia eseguita su parti comuni di edifici residenziali. Non dà diritto al **BONUS MOBILI** la realizzazione di posti auto o box pertinenziali. Interventi di risparmio energetico: al fine di beneficiare della detrazione in esame devono raffigurarsi come interventi di manutenzione straordinaria. La sostituzione della caldaia è qualificabile come manutenzione straordinaria: è quindi detraibile a condizione che permetta il conseguimento di risparmi energetici.

MODALITA' DI PAGAMENTO → per avere il **BONUS MOBILI** è quindi necessario che **l'acquisto risulti documentato da fattura, che la data di inizio lavori sia antecedente rispetto a quella di acquisto dei mobili e che la spesa sia eseguita tramite bonifico bancario. L'Agenzia delle Entrate ammette la possibilità di impiegare il bonifico ordinario, senza ritenuta di banca/poste. È ammesso anche l'acquisto con carta di credito** (qui la data del pagamento deve corrispondere al giorno di utilizzo della carta). No assegno/contanti. Ammesso l'acquisto mediante **finanziamento rateale**.

ALTRI ADEMPIMENTI → per l'incentivo di grandi elettrodomestici deve essere effettuata una trasmissione dei dati all'ENEA comunicando le spese sostenute per l'acquisto di forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga, lavatrici.

DETRAZIONI PER GIARDINI E TERRAZZE

IN COSA CONSISTE → il **GREEN BONUS** consente a chi ristruttura giardini, terrazzi e balconi, anche in ambito condominiale, di operare la detrazione fiscale delle spese. Chi comincia i lavori a decorrere dal 1/1/2020 fino al 31/12/2020, avrà diritto a una detrazione fiscale pari al **36%**. **Il limite massimo dell'importo detraibile è di 5.000 euro** (si potranno recuperare quindi fino a 1800 euro). L'agevolazione viene riconosciuta in 10 anni a decorrere dal momento in cui sono iniziate le spese per i lavori e a quote fisse.

A CHI SPETTA → il **GREEN BONUS** fa riferimento all'immobile: ogni persona fisica può quindi sommare le spese sostenute per plurimi immobili ottenendo per ciascuno l'agevolazione fiscale.

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI → i lavori per i quali si può richiedere il bonus concernono: sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni; impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi; riqualificazione di prati; grandi potature; fornitura di piante ed arbusti, se inserite in un più ampio lavoro di trasformazione del giardino; realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Tra le spese detraibili rientrano anche quelle di progettazione, a condizione che, in seguito, ed effettivamente, i lavori siano stati effettuati. Resta fuori dal bonus l'acquisto di attrezzature per la cura e manutenzione del giardino.

MODALITA' DI PAGAMENTO → le spese devono essere tracciabili, pertanto i pagamenti devono avvenire tramite **bonifico, assegno, carta di credito o bancomat**.



ALTRI ADEMPIMENTI → per poter richiedere il bonus è necessario conservare i documenti relativi ai lavori effettuati: le fatture rilasciate dall'azienda che effettua i lavori; le documentazioni relative ai pagamenti tracciabili effettuati, che vanno allegate alla dichiarazione dei redditi.

ECOBONUS

IN COSA CONSISTE → si tratta della **detrazione IRPEF o IRES** che viene erogata nella forma della riduzione delle imposte dovute, in dieci rate annuali di uguale importo. Le detrazioni si estendono dal 50 al 65% in riferimento all'immobile singolo, dal 70 al 75% per i condomini e fino all'85% per i condomini che aggiungono anche lavori di ottimizzazione della classe sismica.

A CHI SPETTA → al contribuente che effettua lavori finalizzati al risparmio energetico su edifici esistenti.

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI → tra gli interventi per i quali si può richiedere l'ECOBONUS si annoverano: i lavori di **riqualificazione energetica** (installazione di pannelli solari, di pareti isolanti, coperture e pavimenti, infissi schermature solari, miglioramento termico, coibentazione pavimenti, finestre, climatizzazione invernale ed estiva, caldaie a condensazione di classe minima A); **i lavori di riqualificazione su beni strumentali**.

BONUS RISCALDAMENTO

IN COSA CONSISTE → incentivi per caldaie e stufe a pellet. Si può scegliere tra: una detrazione del 50% qualora rientri nel BONUS RISTRUTTURAZIONI; una detrazione del 65% qualora rientri nell'ECOBONUS. Il rimborso Irpef viene erogato in 10 rate annuali di pari importo.

A CHI SPETTA → il BONUS CALDAIA spetta a chi decide di sostituire la vecchia caldaia con una nuova a condensazione di classe energetica A o superiore.

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI → è possibile scegliere tra due tipi di agevolazione: la prima è rivolta a chi deve ristrutturare casa e rientra nel BONUS RISTRUTTURAZIONI; l'altra è rivolta a chi vuole ottenere un risparmio energetico, pertanto rientra nell'ECOBONUS. Le due detrazioni non risultano cumulabili.

ALTRI ADEMPIMENTI → Per entrambi i bonus riscaldamento deve essere effettuata la comunicazione all'ENEA entro 90 giorni dall'intervento.

BONUS RUBINETTI

IN COSA CONSISTE → incentivi per rubinetteria. Il suo scopo è quello di ridurre i consumi idrici. Ideato quale estensione dell'ECOBONUS, infatti, dispone la **detrazione del 65%** delle spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di: rubinetteria sanitaria con portata di erogazione uguale o inferiore ai 6 litri al minuto; soffioni doccia e colonne doccia attrezzate con portata uguale o inferiore ai 9 litri al minuto; cassette di scarico e sanitari con volume medio di risciacquo uguale o inferiore ai 4 litri.



SISMABONUS

IN COSA CONSISTE → consente di **ottimizzare la classe sismica di fabbricati, attraverso l'effettuazione di opere destinate alla riduzione del rischio sismico in edifici singoli o condomini. L'importo di spesa massimo è pari a 96.000 euro all'anno per ogni singola unità immobiliare. La detrazione si attesta per gli immobili singoli dal 50% al 70/80% (quando si ottiene una riduzione del rischio sismico di una o due classi) e fino all'85% per i condomini** ed è strutturata in modo da incentivare le opere che comportano, in aggiunta, un risparmio energetico. Lo sconto applicato viene ripartito in 5 quote annuali di pari importo.

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI → la detrazione opera nel caso di interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e vale anche per gli acquirenti delle unità immobiliari alienate da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato una riduzione del rischio sismico. Tra le spese detraibili rientrano anche i costi per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

A CHI SPETTA → per i soggetti acquirenti è possibile beneficiare della detrazione anche per gli interventi realizzati dall'impresa di costruzione anche nell'ipotesi in cui la demolizione e ricostruzione dell'immobile abbia determinato un aumento volumetrico rispetto a quello già preesistente. È possibile beneficiare della detrazione pure con riferimento ad eventuali importi versati in acconto, a condizione che il contratto preliminare di compravendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si intende fruire della detrazione. A ciò si aggiunga che è necessario che si realizzi pure il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato e pertanto la detrazione potrà essere fruita dall'acquirente solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati. Ogni acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto. La cessione del credito corrispondente alla detrazione può essere effettuata nei confronti dell'impresa costruttrice oppure di ulteriori soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.

MODALITA' DI PAGAMENTO → non è obbligatoria, ai fini della detrazione, l'effettuazione di un pagamento con bonifico bancario o postale.



AGGIORNAMENTI DOPO LA PUBBLICAZIONE DELLA LEGGE N. 34/2020, “DECRETO RILANCIO”

Dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 gli interventi di **realizzazione di un cappotto termico, sostituzione degli impianti di riscaldamento esistenti con caldaie a condensazione e a pompa di calore, installazione pannelli fotovoltaici e colonnine di ricarica per auto elettriche, riduzione del rischio sismico degli edifici** godranno del **SUPERBONUS del 110%**, bonus che potrà essere utilizzato come **detrazione fiscale in 5 anni** oppure come **sconto in fattura con cessione del credito all’impresa che ha realizzato i lavori o a banche o ad altri intermediari finanziari**.

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto Legge n. 34/2020 denominato “decreto Rilancio” con un plafond di 55 miliardi di euro che, nel titolo VI – misure fiscali, all’articolo 119, contiene la **misura che eleva al 110% la percentuale della detrazione** per interventi:

- Volti ad incrementare l’efficienza energetica degli edifici (ECOBONUS)
- Per la riduzione del rischio sismico (SISMABONUS)
- Relativi all’installazione di impianti fotovoltaici
- Per l’installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici

La detrazione al 110%, tuttavia, è limitata ad alcuni interventi specifici e prevede alcuni vincoli che ne circoscrivono il campo di azione. Per tali interventi è previsto che il contribuente potrà optare, al posto della detrazione, per un contributo sotto forma di **sconto in fattura** da parte dell’impresa esecutrice, che potrà recuperarlo sotto forma di **credito di imposta** cedibile a soggetti terzi, compresi banche ed intermediari finanziari.

Ad oggi, è possibile che l’orizzonte temporale della norma venga esteso al 2022. Alla detrazione maggiorata potrebbero accedere anche strutture ricettive e alberghi, che avrebbero così l’occasione per riqualificare e mettere in sicurezza le loro strutture. L’estensione a seconde case e alberghi rientra tra gli obiettivi della maggioranza. Al momento, infatti, le seconde case sono ammesse al SUPERBONUS per la riqualificazione energetica solo se situate in un condominio e limitatamente alle parti comuni dell’edificio.

La maggioranza al Governo ha chiesto inoltre di elevare da 96.000 a 130.000 € il tetto di spesa su cui calcolare il SISMABONUS; siamo in attesa di eventuali sviluppi in merito.

Cappotto termico e caldaie efficienti → La condizione per ottenere l’ECOBONUS con l’aliquota del 110% (Art. 119) è quella di eseguire lavori importanti di riqualificazione energetica degli edifici, cioè:

a) Cappotto termico in condominio e in case singole

Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali (ad esempio il cappotto termico) che interessano l’involucro dell’edificio per oltre il 25% della superficie disperdente lorda. Per assicurare un adeguato isolamento termico dell’involucro si può optare per l’isolamento a cappotto, ovvero un sistema di coibentazione per facciate basato su elementi isolanti prefabbricati (lana di roccia o lana di vetro, ad esempio) che vengono applicati sulla parete esterna mediante incollaggio, oppure mediante un ulteriore fissaggio meccanico con tasselli, e che vengono rivertiti con uno o più strati di rasatura. In alternativa alle soluzioni già assemblate si può optare per l’isolamento di vari strati isolanti (pannelli, lastre etc) che



permettano di raggiungere valori di trasmittanza termica delle pareti perimetrali estremamente bassi e migliorare il comfort termico della casa. Tra questi ci sono:

- Pannelli e lastre termoisolanti polimeriche
- Pannelli e lastre termoisolanti in legno e sughero
- Pannelli e lastre termoisolanti in fibre minerali
- Feltri termoisolanti in fibre minerali
- Feltri termoisolanti in legno e sughero
- Feltri termoisolanti in materiali sintetici
- Pannelli e feltri isolati naturali per la bioedilizia
- Isolanti sfusi

La detrazione è calcolata su un tetto di spesa di 60.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i Criteri Ambientali Minimi - CAM (di cui al DM 11 ottobre 2017).

b) Caldaie a condensazione, caldaie a pompa di calore, fotovoltaico, microgenerazione, in condominio

Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per

- il riscaldamento
- il raffrescamento
- la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione

con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento UE 811/2013, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di microgenerazione.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

c) Caldaie a pompa di calore, impianti ibridi o geotermici, fotovoltaico, microgenerazione, in case singole/unifamiliari

Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per

- il riscaldamento
- il raffrescamento
- la fornitura di acqua calda sanitaria

a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di microgenerazione.

La detrazione è calcolata su un tetto di spesa di 30.000 euro ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Caldaie a condensazione: permettono di recuperare il calore dei gas combustibili presente nei fumi di scarico per riscaldare l'acqua utilizzata per l'impianto di riscaldamento e consentono un notevole risparmio energetico.



Caldie a pompa di calore: sono apparecchiature che prelevano calore da un ambiente e, innalzandone la temperatura, lo rendono disponibile ad un ambiente più caldo. Per far avvenire questo processo, opposto a quello spontaneo in cui il calore si trasferisce da un corpo più caldo a uno più freddo, le pompe di calore consumano una certa quantità di energia che può essere fornita, a seconda della tecnologia impiegata, sotto forma di energia elettrica oppure di gas.

Fotovoltaico e colonnine auto elettriche al 110% → A patto che siano installati congiuntamente ad uno degli interventi principali di riqualificazione energetica (cappotto termico o caldaie a condensazione e a pompa di calore) o congiuntamente ad interventi di miglioramento sismico, potranno essere detratti con il SUPERBONUS 110% anche:

- gli impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici, fino ad un massimo di spesa di 48.000 euro e comunque fino a 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale; in caso di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione il predetto limite di spesa è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale.
- i sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici, alle stesse condizioni degli impianti solari fotovoltaici e comunque fino a 1.000 euro di spesa per ogni kWh di capacità di accumulo.
- le infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici; se non abbinato ad uno degli interventi principali è prevista la detrazione del 50%, fino a 3000 euro in 10 anni, per l'installazione di colonnine di ricarica dei veicoli non accessibili al pubblico.

La detrazione per gli impianti fotovoltaici e per i sistemi di accumulo spetta a condizione che l'energia non autoconsumata in sito venga ceduta al GSE e non è cumulabile con altri incentivi e agevolazioni di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione, e gli incentivi per lo scambio sul posto.

Impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo: tali impianti permettono la produzione di energia trasformando le radiazioni solari in elettricità direttamente e senza l'utilizzo di alcun combustibile. Un impianto fotovoltaico è generalmente costituito da un generatore, da un sistema di condizionamento e controllo della potenza (*inverter*), da un sistema di monitoraggio dell'impianto e dall'eventuale sistema di accumulo dell'energia.

Colonnine di ricarica elettriche: permettono di caricare veicoli elettrici in connessione a casa propria e in parcheggi privati.

Superbonus 110% per gli altri interventi → Qualora un intervento appartenente ai già esistenti BONUS RISTRUTTURAZIONI e BONUS FACCIATE venisse realizzato congiuntamente ad almeno uno dei tre interventi principali del SUPERBONUS, esso godrebbe della nuova aliquota del 110%. Anche tutti gli altri interventi di efficientamento energetico già agevolati dall'ECOBONUS, nei limiti di spesa già vigenti per ciascun intervento e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi principali, godono della nuova aliquota del 110%. Ad esempio, la sostituzione di infissi e finestre sarà detraibile al 110% ma solo se realizzata contestualmente ad un cappotto termico o all'installazione di caldaie a condensazione e a pompa di calore.



Considerando infatti quelli menzionati sopra come gli interventi “principali” che danno diritto alla detrazione maggiorata, vi sono poi gli interventi ritenuti “secondari” che, abbinati ai principali, permettono di ottenere la detrazione al 110%:

- sostituzione delle chiusure trasparenti (finestre);
- sostituzione impianto di climatizzazione con apparecchi a biomassa;
- installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- acquisto e posa in opera di schermature solari;
- dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti (domotica).

Per accedere all’aliquota del 110% i due interventi devono essere abbinati e in ogni caso devono:

- rispettare i requisiti già richiesti
- portare, nel complesso, al miglioramento di almeno due classi energetiche dell’edificio; questo è dimostrabile con l’attestato di prestazione energetica pre e post intervento.

Sismabonus, interventi di miglioramento sismico al 110% → Sale al 110% anche l’aliquota della detrazione delle spese in zona sismica 1, 2 e 3 per:

- i lavori di messa in sicurezza statica delle parti strutturali degli edifici (attualmente agevolati con il SISMABONUS al 50%);
- i lavori che determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore (attualmente agevolati al 70% su case singole e al 75% nei condomini);
- i lavori che determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori (attualmente agevolati al 80% su case singole e al 85% nei condomini).

Anche per le spese di acquisto di edifici antisismici realizzati mediante demolizione e ricostruzione (SISMABONUS acquisti) in zona sismica 1, 2 e 3, l’aliquota della detrazione sale al 110%.

Per gli interventi di miglioramento sismico, in caso di cessione del credito ad un’impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, il costo della polizza sarà detraibile al 90%.

Superbonus 110%, a chi spetta → Il SUPERBONUS del 110% si applica agli interventi antisismici e di riqualificazione energetica effettuati:

- dai condomini
- dalle persone fisiche su unità immobiliari
- gli Istituti Autonomi Case Popolate (IACP) comunque denominati nonché dagli aventi le stesse finalità sociali
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci
- **la Risoluzione 34/2020 dell’Agenzia delle Entrate ha stabilito che ECOBONUS e SISMABONUS si possono applicare anche agli immobili di imprese e società di costruzione e locazione, a prescindere dalla loro qualificazione, quindi anche agli immobili “strumentali”, “merce” o “patrimoniali”**

Gli interventi principali di riqualificazione energetica (cappotto e sostituzione degli impianti termici) effettuati dalle persone fisiche eseguiti su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale non sono detraibili con il SUPERBONUS 110%.



Quindi:

- prime case e seconde case in condominio hanno diritto al SUPERBONUS del 110% per interventi antisismici e di riqualificazione energetica;
- unità immobiliari hanno diritto al SUPERBONUS del 110% per interventi antisismici e di riqualificazione energetica effettuati da persone fisiche;
- seconde case unifamiliari hanno diritto al SUPERBONUS per gli interventi antisismici ma non per quelli di riqualificazione energetica.

Sconto in fattura e cessione del credito anche per ristrutturazioni e facciate → Il nuovo SUPERBONUS edilizia del 110% per gli interventi di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico degli edifici, introdotto dal Decreto Rilancio, punta molto sulla possibilità per i privati che realizzano i lavori di optare per **sconto in fattura o cessione del credito**, come alternative alla detrazione fiscale vera e propria.

In base all'Art. 121 del decreto non sono solo i lavori agevolabili al 110% a godere dello sconto immediato o della cessione ma anche i privati che realizzano interventi agevolabili con il BONUS RISTRUTTURAZIONI e il BONUS FACCIATE, come ad esempio:

- recupero del patrimonio edilizio: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale; manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, cioè i lavori agevolati dal BONUS RISTRUTTURAZIONI;
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti: gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A e B, agevolati dal BONUS FACCIATE, introdotto dalla Legge di Bilancio 2020.

L'Art. 121 prevede infatti che, in alternativa alla detrazione, il contribuente, per le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, possa optare per:

- Lo **sconto in fattura** immediato, ovvero un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino ad un importo massimo pari al prezzo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi, il quale potrà poi recuperarlo sotto forma di credito di imposta cedibile successivamente ad altri soggetti, comprese banche e altri intermediari finanziari;
- La **cessione del credito**, ossia la trasformazione del corrispondente importo in credito di imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, comprese banche e altri intermediari finanziari. I crediti di imposta ottenuti attraverso il BONUS RISTRUTTURAZIONI 2020 o altri interventi agevolabili con altri BONUS CASA possono essere utilizzati anche in compensazione di imposte e contributi previdenziali sulla base delle rate residue di detrazione non fruite.

Sconto in fattura e cessione del credito → Per quali spese sono consentiti lo sconto in fattura e la cessione del credito, così come disciplinati dal Decreto Rilancio?

- Interventi di **efficienza energetica**
 - Adozione di **misure antisismiche**
 - Installazione di **impianti fotovoltaici** e di **colonnine** per auto elettriche
- cioè tutti gli interventi di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico agevolati dal nuovo SUPERBONUS 110%, ma non solo.



Lo sconto in fattura e la cessione del credito, così come disciplinati dal Decreto Rilancio, si applicano anche alle spese relative agli interventi agevolati dai 'classici' BONUS RISTRUTTURAZIONI 50%, ECOBONUS 50/65%, SISMABONUS 50/85% e BONUS FACCIATE 90%.

Sconto in fattura e cessione del credito, come fruirla? → I crediti d'imposta ottenuti attraverso questi interventi possono essere utilizzati anche in compensazione di imposte e contributi previdenziali sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito 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 usufruita degli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

In alternativa alla detrazione fiscale vera e propria, il contribuente, per le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, potrà optare per:

- un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino ad un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dall'impresa che ha effettuato gli interventi il potrà recuperarlo sotto forma di credito di imposta cedibile successivamente ad altri soggetti, comprese banche e altri intermediari finanziari;
- la trasformazione del corrispondente importo in credito di imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, comprese banche e altri intermediari finanziari.

APE, asseverazioni, visto di conformità, congruità delle spese → Per ottenere il SUPERBONUS del 110%, gli interventi di riqualificazione energetica dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dal DM 26 giugno 2015 e, nel loro complesso, assicurare, anche congiuntamente all'impianto fotovoltaico e al relativo sistema di accumulo, il miglioramento della prestazione dell'edificio di almeno due classi energetiche, oppure, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Una copia dell'asseverazione deve essere trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'ENEA. Le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione saranno oggetto di un futuro decreto del MiSE.

Per ottenere la detrazione fiscale o per poter optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, il contribuente deve acquisire:

- il '**visto di conformità**' dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Il '**visto di conformità**' è rilasciato da commercialisti, consulenti del lavoro e CAF. I dati relativi all'opzione scelta andranno comunicati in via telematica all'Agenzia delle Entrate secondo modalità che saranno definite successivamente;
- per gli interventi di riqualificazione energetica, l'**asseverazione** del rispetto dei requisiti energetici minimi di cui al DM 26 giugno 2015 e della congruità delle spese sostenute per gli interventi agevolati, rilasciata da un tecnico abilitato e trasmessa all'ENEA secondo modalità che saranno definite successivamente;
- per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico saranno necessarie l'**asseverazione dell'efficacia dei lavori**, redatta secondo le Linee guida per la classificazione del rischio sismico, e l'**asseverazione della congruità delle spese** sostenute per gli interventi agevolati, rilasciate da professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali.



Le spese compiute per ottenere attestazioni, asseverazioni e visto di conformità sono detraibili. Il DL Rilancio prevede che i tecnici responsabili delle attestazioni e asseverazioni stipulino una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle attestazioni o asseverazioni non inferiore a 500 mila euro per il risarcimento di eventuali danni provocati. Chi dovesse rilasciare attestazioni e asseverazioni infedeli rischierà sanzioni penali o pecuniarie da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporterà la decadenza dal beneficio.

Gli altri bonus per gli edifici

I nuovi SUPERBONUS si aggiungono a quelli vigenti:

- BONUS RISTRUTTURAZIONI del 50% per il recupero del patrimonio edilizio;
- BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI del 50% per arredare immobili ristrutturati;
- GREEN BONUS del 36% per realizzare aree verdi e giardini;
- ECOBONUS dal 50% per le finestre, al 65% per pannelli solari termici e caldaie a condensazione al 75% per il cappotto su parti comuni per almeno il 25% della superficie dell'edificio;
- SISMABONUS dal 50% all'85% per la messa in sicurezza antisismica degli edifici in zona sismica 1, 2 e 3;
- BONUS FACCIATE del 90% per tinteggiatura, pulitura o rifacimento delle facciate, introdotto dalla Legge di Bilancio 2020 ma disciplinato solo a febbraio dall'Agenzia delle Entrate, pochi giorni prima che il lockdown bloccasse i cantieri.



AGGIORNAMENTO DEL 10/07/2020

Norme attuative

Il D.D.L. deve essere convertito entro il 18 luglio. A partire da questa data potrebbero iniziare a decorrere i termini per l'adozione dei provvedimenti attuativi: se per la conversione in legge e per l'adozione dei provvedimenti si utilizzerà tutto il tempo a disposizione, **le regole operative per usufruire del Superbonus 100% potrebbero arrivare entro il 18 agosto.**

Proroga

Al momento non sono state fornite indicazioni, magari con la prossima Legge di Bilancio. **Per gli IACP, invece, le detrazioni fiscali potenziate si applicano anche alle spese a carico del contribuente sostenute dal 10/1/2022 al 30/6/2022.**

Beni vincolati

Per quanto riguarda gli edifici tutelati (sottoposti ad almeno un vincolo previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio) o per i quali gli interventi trainanti siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, è stato stabilito che si ha la **possibilità di ottenere in ogni caso la detrazione**; rimane comunque obbligatorio il rispetto dei requisiti previsti dalla norma.

Tetti di spesa

Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (i lavori di coibentazione potranno così riguardare tutte le tipologie di coperture) che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno → cambiamento dei tetti di spesa, calcolati ora sulla base di un ammontare complessivo delle spese che non superi:

- **50.000 €** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **40.000 €** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- **30.000 €** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente → cambiano i tetti di spesa, calcolati ora sulla base di un ammontare complessivo delle spese che non superi:

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



Interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che 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, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente → in questi casi la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **30.000 €**.

NB: la detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Validità del superbonus estesa a

- interventi di **demolizione e ricostruzione** con la stessa volumetria, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- realizzazione di **sistemi di monitoraggio strutturale continuo**, eseguita congiuntamente agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico.

Esclusioni

Dall'agevolazione vengono esclusi gli edifici appartenenti alle seguenti categorie catastali: **A1** (abitazioni di tipo signorile) - se collocate all'interno di un condominio si ha comunque diritto al bonus per gli interventi realizzati sulle parti comuni, **A8** (abitazioni in ville) e **A9** (castelli, palazzi di eminenti pregi storici ed artistici).

Beneficiari

Si aggiungono a coloro ai quali è destinato il superbonus anche:

- edifici appartenenti ad **organizzazioni senza scopo di lucro, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale de enti del terzo settore** (onlus)
- **associazioni sportive dilettantesche** (per interventi sugli spogliatoi)

Destinazione d'uso

Per le persone fisiche eliminazione della destinazione ad abitazione principale delle unifamiliari: con l'approvazione dell'emendamento, essi potranno infatti beneficiare delle detrazioni per gli interventi realizzati sul **numero massimo di due unità immobiliari**, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

