

SUPERBONUS 110% PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



Il **Superbonus** è un'agevolazione prevista dal **Decreto Rilancio** che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute **dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022** per lavori di



efficientamento energetico o antisismici, indifferentemente per le prime o seconde case, che si aggiunge alle detrazioni già previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi **Sismabonus** ed **Ecobonus**, finalizzati al:

- Rilancio del settore edilizio e di tutto il suo indotto;
- Superamento dell'utilizzo di combustibili fossili a vantaggio di fonti energetiche rinnovabili.

Il **Superbonus** si applica a **specifici interventi** quali:

- **Cappotto termico:** interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (esclusi gli infissi), che interessano l'involucro dell'edificio per oltre il 25% della superficie disperdente lorda o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti sulle parti comuni:** tramite impianti centralizzati 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, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, oppure con impianti di microgenerazione o a collettori solari.
- **Interventi antisismici** (la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021).

Oltre agli **interventi** cosiddetti '**trainanti**' sopra elencati, potranno rientrare nel **Superbonus** anche le spese per altri interventi, detti '**trainati**', eseguiti insieme ad almeno uno di quelli principali. Parliamo di:

- **interventi di efficientamento energetico;**
- **installazione di impianti solari fotovoltaici;**



- **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;**
- **interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.**

Il **Superbonus** si applica agli interventi effettuati, come detto sia **su prime che seconde case**, dai contribuenti, residenti o meno nel territorio dello Stato, quali:

- Le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, **proprietari** degli immobili oggetto dell'intervento;
- Le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, **titolari di diritti reali/personali di godimento** sugli immobili oggetto dell'intervento;
- *Le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, **proprietari** (o **comproprietari** con altre persone fisiche) di **edifici** costituiti **da 2 a 4 unità immobiliari** distintamente accatastate;
- Gli **inquilini**;
- Il **familiare convivente** con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado);
- Il **convivente more uxorio**;
- I **Condomini** (per lavori di interesse comune);
- Gli **Istituti autonomi case popolari** (IACP) comunque denominati o **altri enti** che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing". Per tali soggetti l'agevolazione riguarda le spese sostenute entro il 30 giugno 2023, se alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;
- **Le cooperative di abitazione** a proprietà indivisa;
- Gli **enti pubblici e privati** che non svolgono attività commerciale;
- Le **Associazioni** tra professionisti;
- Le **Onlus, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale**;

- Le **Associazioni e società sportive dilettantistiche**, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.
- I **soggetti Ires** rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi *trainanti* effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali.

*Per le spese sostenute per lavori condominiali o realizzati sulle parti comuni di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, il provvedimento prevede ulteriori sei mesi di tempo (31 dicembre 2022) se, al 30 giugno 2022, si sia realizzato almeno il 60% dell'intervento complessivo.

La detrazione, riconosciuta nella misura **del 110%**, è da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo. Per le spese sostenute nel 2022 la ripartizione avverrà in 4 quote annuali di pari importo.

In alternativa (con **GEICASA-GEI HOLDING SPA**) alla fruizione diretta della detrazione, e questa è una delle importanti novità introdotte, **è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto praticato** dai fornitori dei beni o servizi (**sconto in fattura**) o **per la cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante.

Questa **misura** oltre a rappresentare un **beneficio immediato**, cioè una minor esposizione economica se non addirittura nulla (**nel caso della cessione del credito o dello sconto in fattura che copra il totale del corrispettivo dovuto**), può risultare determinante nel caso in cui si superino i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi.

Ovvero nel caso in cui, per esempio, per i lavori eseguiti si ottenga un credito di imposta di 10.000 euro/annui, ma le imposte dovute ammontino ad 8.000 euro/annui, si perderebbero così 2.000 euro/annui.

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

1. **Fornitori dei beni e dei servizi** necessari alla realizzazione degli interventi (come **GEICASA-GEI HOLDING SPA**);
2. **Altri soggetti** (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
3. **Istituti di credito e intermediari finanziari.**

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

La **cessione del credito/sconto riguarda anche** i seguenti interventi rientranti nell'**Ecobonus 65 e 50%**:

- di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR);
- di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (cosiddetto *Bonus Facciate*), di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del TUIR, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020 (c.d. *Superbonus*);
- di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge n. 63 del 2013 e di cui al comma 8 dell'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020 (c.d. *Superbonus*).

Per esercitare l'opzione, oltre agli adempimenti ordinariamente previsti per ottenere le detrazioni, **il contribuente deve acquisire anche:**

- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF;
- l'**asseverazione tecnica** relativa agli interventi di efficienza energetica e di 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.

Giova ricordare (anche se nel nostro caso ci pensa **GEICASA-GEI HOLDING SPA**) che per ottenere le detrazioni è in ogni caso necessario effettuare il pagamento, anche per ogni singola spesa come: muratori, idraulici, elettricisti, caldaisti, professionisti, ecc., esclusivamente tramite bonifico bancario o postale cosiddetto "*parlante*" ovvero riportante specifiche indicazioni quali:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita Iva o il c.f. del soggetto a favore di cui si effettua il pagamento.

Come causale del versamento potrà essere indicata la dicitura: Riqualificazione energetica, articolo 1, commi 344-347, legge 296/2006.

Il beneficiario può essere esclusivamente colui che sostiene la spesa, deve essere titolare di un diritto reale sull'immobile, anche su una porzione di unità abitativa, e deve essere intestatario delle fatture.

Nel caso di più beneficiari (spesa sostenuta da più soggetti) dovranno essere indicati nel bonifico nome, cognome e codice fiscale di tutte le persone interessate alla detrazione fiscale.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale di chi effettua il pagamento dovrà essere indicato il codice fiscale del condominio e quello dell'amministratore.

Per i contribuenti titolari di reddito d'impresa non sussiste l'obbligo di pagare tramite bonifico. Questi dovranno però conservare idonea documentazione che comprovi le spese effettuate.

Non ci sono particolari prescrizioni che riguardano la compilazione delle fatture, ma in ogni caso è bene che esse riportino l'esatta indicazione dell'*Ecobonus*. In particolare, gli elementi essenziali sono:

- tipo di opera (manutenzione straordinaria, ordinaria, risanamento, ristrutturazione);
- descrizione intervento;
- localizzazione dell'immobile (indirizzo ed estremi catastali);
- eventuali altri soggetti che condividono la detrazione con l'intestatario della fattura.

LIMITI DI SPESA PREVISTI DALL'ECOBONUS 110%:

Per gli **Interventi di Isolamento termico:**

- **Edifici unifamiliari** o unità indipendenti **€ 50.000;**
- **Condomini** fino a 8 unità **€ 40.000** per unità;
- **Condomini** con più di 8 unità **€ 30.000** per unità.

Per gli **Impianti di riscaldamento** su edifici **unifamiliari: € 30.000.**

Per gli **Impianti di riscaldamento centralizzati:**

- Condomini fino a 8 unità **€ 20.000** per unità;
- Condomini con più di 8 unità **€ 15.000** per unità.

Per gli **Interventi di efficientamento energetico:**

- Impianti **solari fotovoltaici € 48.000;**



- **Sistemi di accumulo** integrati su impianti fotovoltaici **€ 48.000;**
- **Infrastrutture di ricarica** per veicoli elettrici **€ 3.000;**
- **Misure antisismiche** su parti comuni di **edifici condominiali** in zona sismica 1 2 3 **€ 96.000** per unità;
- **Misure antisismiche** su **singole unità immobiliari** con riduzione di classe di rischio **€ 96.000;**
- **Misure antisismiche** su parti comuni di **edifici condominiali con riduzione di classe di rischio** **€ 96.000** per unità;
- **Demolizione e ricostruzione di intero edificio** **€ 96.000.**

La Legge di Bilancio 2021 ha esteso la possibilità di accedere al *Superbonus* 110% anche per i **lavori di coibentazione del tetto** e, pur non rientrando tra i lavori di riqualificazione energetica, anche per i **lavori finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche** o nel caso siano effettuati in favore di persone con più di 65 annidi età.

In ogni caso, per ottenere il *Superbonus* del 110%, sarà necessario che l'intervento realizzato migliori di due classi l'attestato di certificazione energetica dell'edificio.

Nel caso in cui non si riesca, o non si possa, accedere al *Superbonus* 110%, restano comunque accessibili gli *Ecobonus* al 65% e al 50% per i seguenti interventi:

LIMITI DI SPESA PREVISTI DALL'ECOBONUS ORDINARIO AL 65%

- **Riqualificazione energetica** globale **€ 100.000;**
- **Involucro edilizio - Coibentazione** di strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) **€ 60.000;**
- Installazione di **collettori solari termici** **€ 100.000;**
- Interventi di **climatizzazione invernale** e **produzione acqua calda sanitaria** con installazione sistemi di termoregolazione evoluti **€ 30.000;**
- **Caldaiie a condensazione** su parti comuni di edifici condominiali o su tutte le unità immobiliari in condominio **€ 30.000;**

- **Sostituzione** integrale o parziale di **impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di aria calda a condensazione **€ 30.000;**
- **Sostituzione** integrale o parziale di **impianti di climatizzazione invernale** con pompe di calore ad alta efficienza **€ 30.000;**
- **Microcogeneratori € 100.000;**
- Sostituzione **scaldacqua tradizionali** con scaldacqua a pompa di calore **€ 30.000;**
- Sistemi di **building automation € 15.000.**

LIMITI DI SPESA PREVISTI DALL'ECOBONUS ORDINARIO AL 50%

A partire dal **1° gennaio 2018**, l'**ecobonus è stato ridotto al 50 per cento** per specifiche tipologie di spese:

- **Involucro edilizio** - sostituzione di finestre comprensive di infissi **€ 60.000;**
- Installazione di **schermature solari € 60.000;**
- **Caldaie a condensazione** su singole unità immobiliari con efficienza energetica per riscaldamento superiore o uguale al 90 per cento **€ 30.000;**
- Installazione **impianti di climatizzazione invernale** con generatori di calore alimentabili a biomasse combustibili **€ 30.000.**

Per **i condomini**, in relazione ai lavori effettuati fino al 31 dicembre 2021, l'**ecobonus** arriva fino all'**85 per cento**.

- **Involucro edilizio** - Interventi su parti comuni che interessano l'involucro dell'edificio con incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente **€ 40.000** – Detrazione 70 %;
- **Stessi interventi** di cui sopra che portano al conseguimento di risparmi energetici di cui alle tabelle 3 e 4, allegato I, decreto 26/06/2015 **€ 40.000** – Detrazione 75 %;
- **Stessi interventi** di cui sopra eseguiti in zone sismiche 1,2,3 che portano a riduzione del rischio di una classe **€ 136.000** – Detrazione 80 %;



- **Stessi interventi** di cui sopra eseguiti in zone sismiche 1,2,3 che portano a riduzione del rischio di due classi **€ 136.000** – Detrazione 85 %.

CONCLUSIONI

Come abbiamo visto **le possibilità** per chi voglia approfittare del *Superbonus 110%* per effettuare interventi di ristrutturazione energetica o antisismica a costo zero **sono sostanzialmente tre:**

1

La detrazione fiscale. Il contribuente dovrà anticipare l'intera spesa scalandola poi sulla dichiarazione dei redditi in 5 rate annuali di pari importo, per un totale pari al 110% della spesa sostenuta;

2

Lo sconto in fattura (come applica e pratica GEICASA-GEI HOLDING SPA). L'impresa esecutrice e/o i fornitori applicheranno uno sconto sul corrispettivo da pagare. Lo sconto potrà essere pari al totale del corrispettivo dovuto: in questo caso il contribuente non dovrà anticipare alcuna somma. Nel caso di uno sconto in percentuale minore al 100%, egli porterà in detrazione la somma pagata nelle stesse modalità anzi descritte (5 rate annuali di pari importo da scalare nella dichiarazione dei redditi);

3

La cessione del credito a Istituti Bancari o Finanziari.

Cedere il credito di imposta porta indiscutibili vantaggi pratici:

1. Nei condomini, specie se di grandi dimensioni, non tutti i proprietari hanno la disponibilità economica per sostenere spese rilevanti o non hanno sufficiente capienza fiscale per ottenere il massimo del beneficio delle agevolazioni previste (come abbiamo visto prima);
2. Non tutte le imprese e/o i fornitori possono sostenere l'onere di lavorare senza ricevere danaro, anche se parzializzato a stato di avanzamento lavori (s.a.l.).
3. Inoltre l'iter burocratico necessario per ottenere il credito, in particolare per il *Superbonus 110%*, quello che permette di eseguire gli interventi a totale costo zero, risulta abbastanza complesso.

Affidarsi a particolari strutture come GEICASA-GEI HOLDING SPA, che ha creato e si avvale di un sistema a 3 soluzioni per affrontare i delicati e molteplici aspetti di cui si compone la materia, risulta sicuramente la scelta vincente.

