

“SUPERBONUS 110%: MANEGGIARE CON CURA”

DI COSA SI TRATTA E CHI PUO' USUFRUIRNE

Il “Decreto Rilancio” (decreto legge n. 34/2020, convertito con modificazioni con la L. n. 77/2020), unitamente alla successiva “Legge di bilancio 2021” (L. n. 178/2020) e al Decreto Legge n. 59 del 06/05/2021, nell’ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all’economia, ha introdotto una eccezionale possibilità di miglioramento e svecchiamento del patrimonio immobiliare italiano.

Come? **Lo ha fatto fissando al 110% l’aliquota di detrazione delle spese sostenute tra il 1° luglio 2020 ed il 2022/2023, per l’esecuzione di particolari opere di efficientamento energetico, di riduzione del rischio sismico, nonché per l’installazione di impianti fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.**

Questo significa che, per ogni € 1.000,00 di spese sostenute, maturerete un credito di imposta di € 1.100,00 (superiore, dunque, all’importo speso). Questa somma potrà essere detratta dalle vostre tasse nell’arco di 5 anni consecutivi, in rate di pari importo; ciò per quanto attiene agli esborsi sostenuti negli anni 2020 e 2021. Per i costi sostenuti invece nel periodo successivo, la regola sembra mutare: l’importo dovrebbe poter essere portato in detrazione in 4 anni consecutivi, sempre suddiviso in rate di pari importo.

Ma la detrazione è solo una delle tre possibilità che avete di gestione dei costi. Infatti sono state previste anche le misure dello **sconto in fattura** (richiedendolo all’impresa esecutrice dei lavori, che potrebbe anche arrivare al 100%), e la **cessione a terzi del vostro credito di imposta** (si pagano i lavori all’impresa e successivamente si ottiene il rimborso da parte di un altro soggetto, normalmente una banca o un’assicurazione).

Ma entriamo nello specifico della misura, tentando di semplificare i contenuti di una manovra che in realtà è tutt’altro che semplice.

INDICE

PARAGRAFO 1: REQUISITI SOGGETTIVI (chi può usufruirne)

PARAGRAFO 2: REQUISITI OGGETTIVI (immobili ammessi)

PARAGRAFO 3: INTERVENTI AMMESSI - TRAINANTI

PARAGRAFO 4: INTERVENTI AMMESSI – TRAINATI

PARAGRAFO 5: REQUISITI TECNICI

PARAGRAFO 6: REQUISITI REDDITUALI E FISCALI

PARAGRAFO 7: DETRAZIONE E SCELTE ALTERNATIVE

* * * * *

1. REQUISITI SOGGETTIVI: CHI PUO' USUFRUIRNE

Il Superbonus si applica agli interventi effettuati:

- **dai condomini** (intesi come immobili accorpanti più unità di proprietà di soggetti diversi, inclusi anche quelli “di fatto”, ovvero di piccole dimensioni e senza amministratore), nonché dalle **persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arte o professione** (per unità immobiliari destinate ad abitazione e non ad uso ufficio/studio/laboratorio), **per interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche** (è il caso di edifici suddivisi in 2,3 o 4 appartamenti, tutti di proprietà del medesimo soggetto).

I condomini, con riferimento alle opere realizzate in superbonus, potranno portarsi in detrazione le relative spese se sostenute entro il 31.12.2022.

Invece, per gli interventi realizzati in stabili appartenenti ad unico proprietario (o in comproprietà) e composti da 2 a 4 unità abitative, potranno detrarsi i costi sostenuti entro il 30 giugno 2022; se però a quella data le opere di cantiere, pur non essendo ancora terminate, sono completate almeno al 60%, potranno detrarsi i costi fino al 31 dicembre 2022;

- **dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni sulle singole unità immobiliari** (ovvero per unità immobiliari destinate ad abitazione e non ad uso ufficio/studio/laboratorio);
- dagli **Istituti autonomi case popolari** (IACP), comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti. In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica.

Per tali soggetti il Superbonus spetta per le spese sostenute fino al 30 giugno 2023 e, per gli interventi per i quali a tale data siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, anche per le spese sostenute fino al successivo 31 dicembre 2023;

- **dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa**. La detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- **dalle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale** (di cui all'articolo 10, del decreto legislativo n. 460/1997), dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge n. 266/1991, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano, previsti dall'articolo 7 della legge n. 383/2000;
- **dalle associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo n. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a **spogliatoi**.

* * * * *

Regola Generale: la detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

Ciò significa che potranno accedere alla detrazione il proprietario dell'immobile, il nudo proprietario (ovvero il proprietario che non ha il godimento pieno dell'immobile poiché lo stesso è occupato da un usufruttuario/affittuario) nonché il titolare di altro diritto reale di godimento (chi occupa l'immobile a titolo di usufrutto, uso, abitazione o superficie), ma anche colui che lo occupa in base ad un contratto di locazione (conduttore), o di comodato, regolarmente registrato, che sia **in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario** nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile.

Notare bene l'ultima precisazione: per tutti i soggetti elencati diversi dal proprietario è necessario, per effettuare le opere con le agevolazioni, entrare in possesso dell'autorizzazione scritta del proprietario all'esecuzione dei lavori.

Regola Generale: possono accedere al superbonus solo i **soggetti titolari di un reddito imponibile nello stato italiano**, o, in assenza di questo, i soggetti che sono almeno proprietari dell'immobile abitativo su cui vanno ed eseguire le opere (in questo caso, infatti, sono titolari del c.d. reddito fondiario, valevole ai fini di questo beneficio). Per questa ultima tipologia di soggetti esistono tuttavia limiti precisi nella scelta dell'agevolazione (che vedremo all'apposito paragrafo).

2. REQUISITI OGGETTIVI: IMMOBILI AMMESSI

Le opere ricomprese nel superbonus (che a breve andremo ad esaminare) possono essere realizzate su **immobili di qualsiasi categoria catastale, fatta eccezione per:**

- **cat. A/1** (abitazioni signorili),
- **cat. A/8 (ville)**,
- **cat. A/9** (castelli, palazzi di pregio storico/artistico), a meno che non siano aperti al pubblico. In quest'ultimo caso, infatti, possono accedere al superbonus.

Entrando nello specifico delle **tipologie di immobili ammesse all'agevolazione**, fermo restando che devono tutti rispondere al requisito della categoria catastale (ovvero appartenere ad una categoria che non rientri nell'elenco di quelle sopra indicate, escluse per legge), può trattarsi di:

- **appartamenti** siti in un condominio;
- **edifici residenziali** (cioè adibiti ad abitazione) **unifamiliari** e loro pertinenze (costruzioni annesse all'edificio principale);
- **unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site dentro edifici plurifamiliari, e relative pertinenze**. Si tratta di unità immobiliari che devono possedere le due caratteristiche indicate, ovvero devono sia avere un accesso autonomo dall'esterno (almeno uno) sia impianti indipendenti (basta che lo siano almeno 3 dei seguenti impianti: impianto per l'approvvigionamento idrico, impianto del gas, impianto per l'energia elettrica, impianto di climatizzazione invernale). E' bene precisare che gli scarichi in

fogna e gli impianti di depurazione non rientrano nell'elenco, dunque il loro stato di condivisione con altre unità non è un ostacolo all'agevolazione. In questa categoria vanno a confluire soluzioni abitative come le villette a schiera, ma anche appartamenti siti all'interno di uno stabile condominiale più ampio che tuttavia possiedano i requisiti indicati sopra. Su questo aspetto, si precisa che avere il tetto di copertura in comune col vicino (ovvero abitare al piano terreno, avendo sopra di sé un altro/altri appartamento/i con cui dunque si condivide il tetto) non è di ostacolo all'agevolazione in parola:

- edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari, distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario-persona fisica (o da più comproprietari-persone fisiche). Sono escluse le soluzioni immobiliari appartenenti a soggetto che non è persona fisica (ad es. le società). Si tratta essenzialmente di edifici, suddivisi in 2, 3, o 4 appartamenti, appartenenti ad un unico proprietario (e quindi non rientranti nella voce dedicata ai condomini), o anche a più comproprietari in contemporanea.

Regola generale: gli interventi in agevolazione sono ammessi su un massimo di due unità immobiliari per ogni proprietario (se possedete più immobili che possono accedere al superbonus, potrete eseguire le opere solo su due unità al massimo).

Eccezione: se si tratta di unità immobiliari site in condominio, il limite massimo di due unità non opera. La regola generale perciò decade per gli appartamenti in condominio, **ma sempre che si tratti di opere in agevolazione eseguite sulle parti comuni del condominio stesso** (c.d. interventi "trainanti", che a breve esamineremo).

3. INTERVENTI AMMESSI – TRAINANTI

A) isolamento termico degli involucri edilizi

Il Superbonus spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (muri perimetrali verticali), orizzontali (coperture a lastrico solare) e inclinate (tetti o altre superfici esterne) delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (potenza termica dispersa per m² di superficie e per grado Kelvin di differenza di temperatura), espressa in W/m²K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020. Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare, inoltre, i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017.

In sostanza, si tratta del c.d. "cappotto termico", utile per separare gli ambienti interni e riscaldati dall'esterno dell'edificio, migliorandone l'isolamento. Viene applicato all'esterno delle mura dell'edificio, senza intervenire all'interno dell'abitazione (dove gli occupanti potranno continuare a vivere anche durante l'esecuzione delle opere).

Per tali interventi, il Superbonus è calcolato su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari,
- 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari,
- 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

Questo implica che, per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro).

Questi tetti fissati dalla normativa costituiscono il massimo importo che, in relazione a ciascun tipo di intervento, è ammesso alle agevolazioni. Ove il contribuente – proprietario spendesse una cifra maggiore, la differenza resterebbe a suo carico, in quanto esorbitante dai tetti.

Es.: se per il cappotto termico spendete € 60.000,00 nella vostra unità singola (con tetto fissato ad € 50.000,00), ne consegue che € 50.000,00 possono essere portate in detrazione (oppure sfruttate con una delle altre opzioni, cioè lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta), mentre i restanti € 10.000,00 rimangono totalmente a vostro carico.

B) sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni

Si tratta degli interventi effettuati sulle **parti comuni degli edifici** (quindi si parla di condomini), di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale **esistenti** con impianti centralizzati destinati al riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla produzione di acqua calda sanitaria, dotati di:

- generatori di calore a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013,
- generatori a pompe di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche,
- apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro,
- sistemi di microgenerazione, che conducano a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20%,
- collettori solari.

La detrazione, che spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito, è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 20.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari
- 15.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Questo implica che, per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 265.000 euro, calcolato moltiplicando 20.000 euro per 8 (160.000 euro) e 15.000 euro per 7 (105.000 euro).

C) sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari

Il Superbonus spetta per interventi effettuati sugli edifici unifamiliari (case singole) o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari (tipo villini a schiera), le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Si tratta dei medesimi interventi agevolabili già illustrati, da realizzarsi sulle parti comuni degli edifici (con l'aggiunta, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per la non ottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, dell'installazione delle caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con valori previsti almeno per la classe di qualità 5 stelle individuata dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n.186).

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro, calcolate per ciascuna unità immobiliare.

Anche in questo caso, la detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica.

D) Interventi antisismici (c.d. "sismabonus")

Viene qui richiamata la detrazione per gli **interventi antisismici**, già vigente ex art.16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto legge n. 63/2013, che viene però ora **elevata al 110%** per le spese sostenute dal **1° luglio 2020 al 30 giugno 2022**. Per le spese sostenute nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo, anziché in cinque.

Il Superbonus spetta anche per la realizzazione di **sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi indicati al periodo precedente** (cioè eseguita insieme ad uno degli interventi trainanti già spiegati), nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

4. INTERVENTI AMMESSI – TRAINATI

Il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per ulteriori interventi, detti "**trainati**", **eseguiti sempre congiuntamente ad almeno uno degli interventi principali (c.d. "trainanti")** di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o antisismici, precedentemente elencati.

Il requisito necessario dell'abbinamento delle due tipologie di intervento (i trainati da soli sono infatti esclusi dal superbonus) **ricorre ogni qualvolta le date delle spese sostenute per gli interventi trainati sono ricomprese nell'intervallo di tempo che intercorre tra la data di inizio e quella di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.**

Attenzione: si parla di date di sostenimento delle spese e non di date di esecuzione delle opere. Sono le date degli esborsi a fissare il momento rilevante per legge (!).

In sostanza, è bene concepire queste due tipologie di intervento come un contenuto piccolo inserito in un contenitore più grande: il grande contenitore è l'intervento trainante (uno di quelli previsti), che in sé deve contenere quello minore, ovvero il trainato. Questa riflessione vale per comprendere la corretta scansione

temporale delle spese sostenute per le opere: quelle per gli interventi trainanti devono iniziare prima e chiudersi dopo quelle, più piccole, effettuate per le opere trainate, "contenendole" così in sé a livello temporale.

In sintesi, se le spese per il cappotto termico iniziano a gennaio 2021 e si concludono a novembre 2021, quelle relative ad un'opera trainata realizzata dentro l'unità abitativa devono essere tutte racchiuse all'interno di questo periodo. Se invece vengono sostenute e/o concluse successivamente al novembre 2021 (anche in parte), o prima del gennaio 2021 (anche in parte), restano escluse dal beneficio in quanto non sono configurabili come interventi "trainati".

Per tale motivo, si consiglia di prendere previ accordi estremamente chiari con l'impresa scelta in merito a tutte le opere che si intendono realizzare (trainanti e trainate), così da consentirle di organizzare i lavori e di emettere le fatture nella corretta scansione temporale.

Ma veniamo all'elenco degli interventi trainati ammessi, da realizzarsi all'interno delle singole unità abitative.

A) interventi di efficientamento energetico

Il Superbonus spetta per gli interventi di efficientamento energetico già previsti dall'articolo 14 del **decreto legge n. 63/2013**, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficienza energetica dalla legislazione vigente, **eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.**

Questa è la regola generale, con una **eccezione**: se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal **codice dei beni culturali e del paesaggio** o il rifacimento dell'isolamento termico è **vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali**, il **Superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus** (ad esempio, sostituzione degli infissi), **purché sia certificato il miglioramento energetico**. Ciò significa che, anche in questo caso eccezionale, deve essere certificato il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio oppure, ove ciò non sia possibile, il salto comunque alla classe più alta (argomento che si approfondirà più avanti nel dettaglio).

Esempi di interventi ex art. 14 D.L. n. 63/2013 sono la sostituzione degli impianti di riscaldamento e delle finestre con relativi infissi.

B) eliminazione delle barriere architettoniche

Il Superbonus spetta, per le spese sostenute **a partire dal 1° gennaio 2021**, anche per gli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del D.P.R. n. 917/1986, **eseguiti congiuntamente a interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (interventi trainanti)**, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore ai 65 anni.

Si tratta, in particolare, degli interventi finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto la realizzazione di **ascensori e montacarichi**, nonché di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità.

C) installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo

Il Superbonus si applica altresì alle spese sostenute per l'installazione di:

- **impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici** ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a, b, c, d, del Dpr n. 412/1993, ovvero di impianti solari fotovoltaici su **strutture pertinenziali** agli edifici,
- **sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici agevolati, con installazione contestuale o successiva a quella degli impianti medesimi.

L'applicazione dell'aliquota del 110 è, comunque, ancora una volta **subordinata all'abbinamento degli interventi appena detti ad un intervento trainante** (da intendersi, **almeno** un intervento trainante).

Il beneficio è altresì subordinato ad una ulteriore misura: la **cessione in favore del GSE** – Gestore dei Servizi Energetici (con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo n. 387/2003), **dell'energia non auto-consumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo** (nell'ambito delle comunità energetiche). Sul tema è stato emanato apposito decreto del MISE (Ministero dello sviluppo economico) che individua limiti e modalità di utilizzo.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **€ 48.000,00 (massima spesa globale ammissibile al beneficio)**, e comunque nel limite di spesa di € 2.400,00 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, per ciascuna unità immobiliare. La detrazione andrà distribuita come specificato nell'apposito paragrafo.

Il limite di spesa di € 48.000,00 è distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati negli impianti.

D) infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

Anche l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, se eseguita congiuntamente ad un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale che danno diritto al Superbonus (c.d. interventi trainanti), prevede la detrazione del 110%.

In particolare, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente (ossia per le quali non ha ricevuto alcuna forma di rimborso/recupero), la detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto con le modalità che vedremo e nel rispetto dei seguenti limiti massimi di spesa:

- € 2.000,00, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno,
- € 1.500,00, per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine,
- € 1.200,00 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine.

L'agevolazione si intende riferita ad una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

Per gli interventi in corso di esecuzione al 1° gennaio 2021, il Superbonus è calcolato su un ammontare massimo delle spese pari ad € 3.000,00. Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica.

5. REQUISITI TECNICI

In aggiunta a quanto detto fin qui, è bene tenere presente che, per poter accedere alle agevolazioni del superbonus 110%, è necessario superare qualche altro ostacolo. Talora si tratta di **requisiti che devono possedere gli interventi che realizziamo**, talora invece si tratta di **caratteristiche che devono essere proprie dell'immobile** prima di avviare gli interventi.

E' bene fare chiarezza, dunque, su questi aspetti essenziali della manovra, la cui assenza ci impedirebbe di procedere con i lavori in agevolazione.

A) doppio salto di classe energetica obbligatorio

Affinché le opere eseguite possano rientrare nell'agevolazione 110% **è indispensabile che, nel loro complesso, comportino il salto di almeno due classi energetiche dell'edificio.**

Partendo dal presupposto che si esegua un solo intervento trainante (in quanto obbligatorio: isolamento termico oppure sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale), e sapendo che da solo questo generalmente non basterà a garantire il salto di due classi, va da sé che a quest'ultimo si dovranno di certo affiancare uno o più interventi trainati (es. finestre, infissi, schermature solari, pannelli fotovoltaici) così da innalzare il livello energetico del nostro immobile di almeno due categorie, come richiesto dalla normativa.

Ove invece siate intenzionati ad eseguire entrambi gli interventi trainanti (cosa assolutamente consentita), potrebbe ben essere che ciò sia sufficiente a soddisfare il requisito del doppio salto di classe energetica. Ma naturalmente **l'ultima parola sul punto spetta sempre ai tecnici ai quali vi affiderete.**

Fanno eccezione solo gli immobili che si trovano già oggi in categoria A3: in questo caso sarà sufficiente innalzarli alla categoria successiva, ovvero la A4, in quanto è la più alta esistente. Pertanto minore sarà anche la portata degli interventi da realizzare sullo stabile.

Passaggio essenziale però, prima ancora di pensare a qualsivoglia progettazione dei lavori, è affidarsi ad un tecnico competente che predisponga un A.P.E. del vostro immobile (attestato di prestazione energetica), dal quale si deve partire.

B) attestato di prestazione energetica ante-lavori e post-lavori

Abbiamo detto che, prima di pensare ad interventi e a progetti di qualsiasi tipo, è essenziale (anche perché obbligatorio per legge) fare effettuare un A.P.E. sull'immobile, ovvero un'attestazione che "fotograferà" la situazione energetica dell'immobile, individuando la classe corretta di appartenenza (fondamentale per poter assolvere al requisito che precede, ovvero il salto di due classi) e consentendo di stabilire quali aspetti dell'immobile possono essere migliorati per efficientarlo a livello energetico. In altre parole, lo scopo finale è garantire migliori prestazioni a livello di consumo di energia alla vostra unità abitativa.

Alla luce delle risultanze di questa attestazione, sarà agevole per i tecnici approntare un progetto che garantisca il rispetto di tutti i requisiti di legge e che quindi possa rientrare senza problemi nell'agevolazione 110.

Ricordiamo che i risultati di una simile analisi non sono scontati: non è detto che qualsiasi immobile possa affrontare gli interventi di cui parliamo e godere dell'agevolazione in esame (!). La professionalità dei tecnici scelti è dunque assolutamente essenziale.

C) conformità edilizia e urbanistica

Venendo ad uno dei temi più dolenti sull'argomento, non si può sottacere che, tra i requisiti per accedere al superbonus, esiste anche la **piena conformità edilizia ed urbanistica** dello stesso.

Poiché l'argomento è piuttosto articolato e merita una trattazione a sé, gli verrà dedicato un focus successivo, dove si inquadrerà con la maggior chiarezza possibile la tematica.

Nell'ambito, invece, di questo grande quadro generale semplificato, basterà che sappiate che è bene non vi siano abusi di alcuna natura nel vostro immobile. La loro presenza non vi consentirà infatti di accedere all'agevolazione.

Si anticipa che, comunque, i piccoli abusi sono tollerati entro certi margini, così come, ovviamente, si potrà usufruire del 110 una volta sanato o eliminato l'abuso stesso.

E' bene altresì sapere da subito che, nel caso in cui si vogliono eseguire – oltre ai lavori sulle parti comuni di un condominio (parti esterne) – anche opere trainate dentro i singoli appartamenti, non dovranno esserci abusi o difformità di alcun tipo né sulle parti comuni né all'interno degli appartamenti. Laddove il condominio si limiti invece ad opere trainanti che coinvolgono solo parti comuni, allora basterà che solo queste ultime siano in regola. Ma sull'argomento ci soffermeremo meglio con separato e successivo articolo.

6. REQUISITI REDDITUALI E FISCALI

Come già anticipato, ricordiamo che possono accedere al superbonus solo i **soggetti titolari di un reddito imponibile nello stato italiano**.

In difetto, tuttavia, **possono accedervi anche i soggetti che sono proprietari dell'immobile abitativo su cui vanno ed eseguire le opere (in questo caso, infatti, sono titolari del c.d. reddito fondiario, valevole ai fini di questo beneficio)**. Per questa ultima tipologia di soggetti esistono tuttavia limiti precisi nella scelta dell'agevolazione (che vedremo nel paragrafo dedicato).

Nel pacchetto normativo si parla spesso di "**incapienza**", sia nel senso reddituale sia nel senso fiscale; dall'analisi delle norme scaturisce che l'incapiente reddituale, nel senso sopra specificato, NON può accedere al 110.

Diverso è il significato **dell'incapiente fiscale, ovvero di colui che non paga sufficienti tasse per potersi portare in detrazione gli importi maturati con le opere al 110** (ad es., se si maturano € 10.000,00 di credito di imposta per opere superbonus, che vanno detratte in 5 anni in rata pari – e dunque € 2.000,00 all'anno – e si versano ogni anno all'erario € 1.500,00 in tasse, è evidente che non si potrà sfruttare appieno la detrazione, perché al massimo si potranno azzerare le tasse, perdendo la differenza. In tale caso, il contribuente "perderà" € 500,00 annuali, per cinque anni, di detrazione).

Per gli incapienti fiscali, tuttavia, esiste la possibilità di sfruttare al meglio la misura cedendo il credito di imposta maturato ad un soggetto terzo, di solito una banca (che rimborserà il costo anticipato per le opere), oppure chiedendo direttamente all'impresa lo sconto in fattura. In quest'ultimo caso il proprietario dell'immobile non maturerà alcun credito di imposta, limitandosi ad ottenere lo sconto sui costi dei lavori (sconto totale o parziale, come vedremo in un successivo focus dedicato).

Rientrano altresì in quest'ultima categoria i titolari solo di redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva, oppure coloro che hanno l'imposta lorda assorbita da altre detrazioni o che non è dovuta (es. "no tax area" o regime forfetario). Tutti questi soggetti, dunque, non potranno portarsi in detrazione le spese sostenute, ma potranno esclusivamente chiedere lo sconto in fattura oppure cedere il credito di imposta maturato ad un soggetto terzo.

7. DETRAZIONE E SCELTE ALTERNATIVE

Regola generale: la **detrazione** è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021, e in 4 quote annuali di pari importo per le spese effettuate dall'anno 2022 (presumibilmente).

In ogni caso, come tutte le detrazioni d'imposta, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi.

In sostanza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.

In alternativa, **tenuto conto della vostra personale situazione reddituale e fiscale**, potrete anche optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente per:

a) lo **sconto in fattura**, ovvero un contributo, sotto forma di sconto appunto sulle somme dovute all'impresa, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso (cioè non si può superare lo sconto del 100%). L'impresa poi recupererà l'importo utilizzandolo come credito d'imposta (portandoselo in detrazione dalle tasse), oppure potrà cederlo ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. Da ciò una deduzione importante: **non è detto che l'impresa esecutrice dei lavori possa offrirvi lo sconto del 100 % sulla fattura, ben potendo optare anche per uno sconto inferiore; in tale caso, la differenza resterà a vostro carico**.

b) la **cessione del credito d'imposta** corrispondente alla detrazione spettante (quindi pari al 110% dei costi sostenuti), in favore di altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari (di solito compagnie assicurative), con facoltà di successive cessioni. Questa scelta presuppone che abbiate pagato l'importo dei lavori alla ditta esecutrice; è infatti proprio da questo vostro esborso che scaturisce il credito di imposta (C.d.I.), cedibile ad una banca (che dunque vi rimborserà gli importi anticipati alla ditta, trattenendo generalmente per sé una parte del credito di imposta). Tentiamo un esempio pratico: a fronte di € 100.000,00 di lavori effettuati e pagati, si genera un C.d.I. di € 110.000,00. Ebbene, in linea di massima, la banca che vi ritirerà il C.d.I. vi rimborserà una somma che può variare tra € 102.000,00 ed € 104.000,00 (detratti certamente dei costi di istruttoria; ogni gruppo bancario ha un'apposita offerta commerciale sul tema). Tratterrà dunque per sé la differenza tra il credito di imposta da voi generato e ceduto (€ 110.000,00) e l'importo rimborsato (€ 102.000,00 / € 104.000,00) sempre sotto forma di C.d.I., che si porterà in detrazione sulle proprie tasse, oppure cederà a sua volta a terzi).

Da qui il guadagno delle banche nell'operazione, senza tuttavia incidere sulle vostre tasche (o incidendovi in modo minimo).

Regola generale: l'opzione può essere effettuata in relazione ad ogni stato di avanzamento lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun cantiere (sono ammessi al massimo due S.A.L., oltre alla fine lavori). Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% delle opere.

Questo significa che, ogni qualvolta l'impresa vi presenta un S.A.L. (ed è dato presumere che saranno 2 quasi per tutti i cantieri), in relazione alla somma indicata potrete scegliere quale delle tre opzioni applicare. La stessa operazione di scelta andrà effettuata poi alla chiusura dei lavori, dove sarete chiamati nuovamente a riconfermare le scelte precedenti o a mutare la scelta un'altra volta.

Questo aspetto rende particolarmente oneroso e complesso il lavoro degli amministratori di condominio, come vedremo in apposito focus.

* * * * *

Nella consapevolezza che questa brevissima guida, seppur semplificata all'estremo, non sia sufficiente a completare il quadro della materia, poiché esistono numerose tematiche che meritano un approfondimento separato, si rinviene l'opportunità di far seguire a questo intervento brevi approfondimenti dedicati a questioni specifiche, che verranno spiegate ed affrontate ad una ad una.

Solo a titolo esemplificativo, parleremo nel dettaglio di visto di conformità e asseverazioni tecniche, responsabilità dei professionisti e assicurazione per rischio professionale, abusi e difformità edilizie, quando i costi possono davvero essere azzerati e quando no, il condominio, gli immobili eterogenei, i documenti necessari, come pagare le opere realizzate in superbonus e molto altro.

Avv. Laura Ghirardini