

SUPERBONUS 110%

La legge di bilancio 2022 (comma 28) ha modificando la disciplina del Superbonus 110% introdotta da DL 34/2002 (art. 119), relativa a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche sugli edifici. Il Piano nazionale di ripresa e resilienza - PNRR, Missione 2, Componente 3 (Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici), destina 13,95 mld di euro alla misura del Superbonus. Per le stesse finalità sono previste ulteriori risorse nazionali a carico del c.d. Fondo complementare per 6,56 mld di euro (di cui 4,56 destinati al Superbonus) e ulteriori 0,32 mld dal programma REACT dell'UE.



LE SCADENZE

Per il Superbonus 110% sono previste scadenze differenziate in base ai soggetti beneficiari. Per gli interventi effettuati da:

■ **condomini, persone fisiche** su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà, compresi quelli effettuati da persone fisiche su singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o edificio, **organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale**, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione a seguito di interventi di ristrutturazione:

→ la detrazione, da ripartire in quattro quote annuali di pari importo, spetta ancora nella misura del **110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023**, nella misura del **70% per le spese sostenute nel 2024** e in quella del **65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025**.

■ **persone fisiche sugli edifici unifamiliari:**

→ la detrazione del **110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022** a condizione che al 30 giugno siano stati effettuati almeno il 30% dei lavori;

■ **IACP** su immobili di proprietà o gestiti per conto dei comuni, o dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili assegnati in godimento ai propri soci:

→ la detrazione è confermata al **110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023**, purché, al 30 giugno 2023, sia stato eseguito almeno il 60% dei lavori.

Per interventi **nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici dal 1° aprile 2009**, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la **detrazione del 110% spetta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025**.

Non possono fruire dell'agevolazione gli interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9 (abitazioni signorili, ville e castelli) ad eccezione di **quelle aperte al pubblico** (D. 104/2020), estesa anche alle **organizzazioni non lucrative di utilità sociale per gli interventi realizzati su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4** (collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme, case di cura e ospedali senza fine di lucro o con fine di lucro, DL 77/2021).



GLI INTERVENTI

Possono usufruire del superbonus al 110% i seguenti **interventi definiti di efficienza energetica e di misure antisismiche definiti trainanti:**

■ **Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate** che interessano l'involucro degli edifici (c.d. cappotto termico), compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente (ovvero qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; per il gas; per l'energia elettrica; di climatizzazione invernale) e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari. Rientrano nella disciplina agevolativa anche agli interventi per la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

■ **Interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con:

- ➔ **impianti per riscaldamento, raffrescamento o fornitura di acqua calda** sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, **a pompa di calore**, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- ➔ **impianti di microgenerazione;**
- ➔ **impianti a collettori solari.**

■ **Interventi antisismici** e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del DL 63/2013 per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3. L'agevolazione si applica anche all'**acquisto delle cd. case antisismiche**, unità immobiliari oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 30 mesi dalla fine dei lavori provvedano alla successiva rivendita.

I limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus sostenute entro il 30 giugno 2022, sono aumentati del 50% per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al DL 189/2016 e di cui al DL 39/2009, nonché nei comuni interessati dagli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati a attività produttive. Inoltre, gli incentivi spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione (comma 4-ter dell'articolo 119).

■ Il superbonus spetta anche per gli **interventi trainati** (se eseguiti congiuntamente ad almeno uno di quelli trainanti), cioè quelli **per efficientamento energetico** (ecobonus), nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento, nonché quelli finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche**, anche se effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni, per **l'installazione delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici**, per **l'installazione di impianti solari fotovoltaici** anche su strutture pertinenziali agli edifici.

Per **l'installazione delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici non è stata prorogata la detrazione al 50%** e, di conseguenza, l'intervento è detraibile solo attraverso il Superbonus come elemento trainato.

In entrambi i casi gli interventi (trainanti e trainati) devono essere realizzati:

- ➔ su parti comuni di edifici residenziali in condominio (sia trainanti, sia trainati);
- ➔ su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- ➔ su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- ➔ su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

BONUS ORDINARI

La legge di bilancio 2022 ha prorogato anche altri bonus. Per il solo anno 2022 viene introdotta una nuova agevolazione pari al 75% delle spese sostenute per gli interventi finalizzati all'**abbattimento delle barriere architettoniche** (la detrazione rimane al 110% se l'intervento è trainato) e viene prorogato il **Bonus per gli interventi di recupero o restauro delle facciate** degli edifici in zona A o B, ma con aliquota al 60% (era il 90%).

Ecobonus ordinario, Bonus Ristrutturazione al 50% sugli interventi di ristrutturazione edilizia, **Bonus Mobili ed Elettrodomestici** cui si ha diritto in caso di interventi agevolabili con il Bonus Ristrutturazione, **Bonus Verde al 36%**, sono prorogati fino al 31 dicembre 2024 (per il Bonus Mobili ed Elettrodomestici il tetto di spesa è pari a 10 mila euro per il 2021 e a 5 mila euro per il 2023 e 2024). Proroga fino al 2023 anche del **Bonus per interventi di risparmio idrico** (1000 euro di massimale) e del **credito d'imposta del 50% per l'acquisto di sistemi di filtraggio acqua potabile** per ridurre il consumo di bottiglie di plastica con un ammontare, per le persone fisiche non esercenti attività economica, a 1.000 euro per ciascuna unità immobiliare e, per gli altri soggetti, a 5.000 euro per ciascun immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale.



SCONTO IN FATTURA CESSIONE DEL CREDITO

In luogo della detrazione fiscale si può optare per uno **sconto sul corrispettivo dovuto** (c.d. sconto in fattura) o per la **cessione del credito d'imposta** corrispondente alla detrazione:

- per le spese riferite al Superbonus 110% tale possibilità è riconosciuta fino al 2025;
- per le spese riferite agli altri bonus tale possibilità è riconosciuta fino al 2024.

Per il Superbonus, l'opzione può essere effettuata in relazione a **ciascuno stato di avanzamento dei lavori**: il primo deve riferirsi ad almeno il **30%** dell'intervento complessivo e il secondo ad almeno il **60%**. Il credito d'imposta è fruito 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 fruita negli anni successivi, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta.

In alternativa all'utilizzo diretto, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti:

- **fornitori di beni e servizi** necessari alla realizzazione degli interventi;
- **altri soggetti** (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- **istituti di credito e intermediari finanziari**.



GLI ADEMPIMENTI

La regolarità degli interventi deve essere **asseverata da professionisti abilitati**, che devono anche **attestare la congruità delle spese** sostenute con gli interventi agevolati.

■ Per la **congruità dei prezzi** si fa riferimento, oltre ai prezzari individuati dal decreto MISE del 6 agosto del 2020, anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica, da adottare entro il 9 febbraio 2022. Non è previsto l'obbligo del rilascio del visto di conformità e delle relative asseverazioni/attestazioni ai fini della fruizione dello sconto in fattura o della cessione del credito, per le opere, già classificate come attività di edilizia libera e per gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi relativi al cd. bonus facciate e al Superbonus.

La **disciplina per fruire del Superbonus è stata semplificata**: attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) è possibile attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (rendendo non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo).

- La **decadenza del beneficio** fiscale opera esclusivamente nei casi di:
 - mancata presentazione della CILA;
 - interventi realizzati in difformità dalla CILA;
 - assenza dell'attestazione del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione o dell'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967;
 - non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dalla disciplina del Superbonus.

A tale proposito è stato adottato il modulo unico per la Cila-Superbonus.

■ Ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al Superbonus, è necessario richiedere il **visto di conformità** rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.

La di Bilancio 2022 ha riconfermato l'**obbligo del visto di conformità anche nell'ipotesi di fruizione della detrazione 110% nella dichiarazione dei redditi**, tranne quando questa è presentata direttamente dal contribuente, o tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale. L'Agenzia delle Entrate potrà sospendere fino a 30 giorni l'efficacia delle comunicazioni telematiche per le opzioni in caso di profili di rischio.

SUPERBONUS E BONUS ORDINARI

INTERVENTI – ALIQUOTE – SCADENZE

SUPERBONUS 110%

Condomini, Persone fisiche da 2 a 4 u.i., Onlus, ApS e OdV	110%		31/12/2023
	70%		31/12/2024
	65%		31/12/2025
Persone fisiche 1 unità immobiliare	110%	Se SAL 30% al 30/06/2022	31/12/2022
IACP e cooperative di abitazione a proprietà indivisa	110%	Se SAL 60% al 30/06/2023	31/12/2023
Interventi nei territori colpiti da eventi sismici dal 2009 con stato di emergenza	110%		31/12/2025
Interventi trainati		Scadenze allineate al trainante	

ECOBONUS

Finestre, schermature solari, sostituzione impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione (almeno classe A)	50%		31/12/2024
Pannelli o collettori solari, sostituzione impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione (almeno classe A) integrata con sistemi di termoregolazione evoluti o pompa di calore. Installazione generatori d'aria calda a condensazione.	65%		31/12/2024
Parti comuni dell'involucro edificio >25% superficie disp.	70%		31/12/2024
Parti comuni se si consegue almeno la qualità media (D.M. 26 giugno 2015)	75%		31/12/2024

SISMABONUS Zone a rischio sismico 1 – 2 - 3

Intervento antisismico	50%		31/12/2024
Intervento antisismico Passaggio 1 classe	70%		31/12/2024
Intervento antisismico Passaggio 2 classi	80%		31/12/2024
Intervento su parti comuni Passaggio 1 classe	75%		31/12/2024
Intervento su parti comuni Passaggio 2 classi	85%		31/12/2024
Acquisto casa antisismica da impresa di ristrutturazione Passaggio 1 classe	75%		31/12/2024
Acquisto casa antisismica da impresa di ristrutturazione Passaggio 2 classi	85%		31/12/2024

ECOBONUS + SISMABONUS

Intervento +1 classe di rischio sismico	80%		31/12/2024
Intervento + 2 classi di rischio sismico	85%		31/12/2024

BONUS RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

	50%		31/12/2024
--	-----	--	------------

BONUS MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI

Arredi, elettrodomestici di classe E per lavatrici, lavasciugatrici e le lavastoviglie, classe F per frigoriferi e congelatori, almeno classe A per forni	50%	Massimale 10 mila €	31/12/2022
	50%	Massimale 5 mila €	31/12/2024

BONUS FACCIATE

	60%		31/12/2022
--	-----	--	------------

BONUS VERDE

	36%		31/12/2024
--	-----	--	------------

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

	75%		31/12/2022
	50%		31/12/2024

BONUS IDRICO

	1000 €		31/12/2023
--	--------	--	------------

BONUS SISTEMI DI FILTRAGGIO ACQUA POTABILE

	50%	Massimale 1.000 € persone fisiche	31/12/2023
		Massimale 5000 € altri soggetti	31/12/2023

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

	Per il Superbonus 110%	31/12/2025
	Per gli altri bonus	31/12/2024