

Il Superbonus lo conosci davvero?



Le 10 cose da sapere
sul Superbonus 110%

Documento
accessibile a
ipovedenti e
non vedenti*

Documento sviluppato con le 14 Associazioni dei Consumatori partner del Programma Noi&UniCredit



*accessibile su lettori con lingua italiana conformi agli standard PDF/UA



1. COS'È IL SUPERBONUS?

Il Superbonus 110% è un'agevolazione fiscale prevista dal Decreto Rilancio (DL n. 34/2020 convertito con modificazioni dalla L. 77/2020) che consente di portare in detrazione dalle imposte il 110% delle spese effettuate per specifici **interventi antisismici**, di **efficientamento energetico**, per **l'installazione di impianti fotovoltaici**, la realizzazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici e l'eliminazione delle barriere architettoniche**.

Le nuove misure **non sostituiscono ma si aggiungono** alle detrazioni previste dalla precedente normativa per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.



ATTENZIONE

Il Superbonus 110% si applica alle **spese documentate sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022**. Il DL n. 59 del 2021, in corso di conversione, ha previsto nuove scadenze per alcuni beneficiari, in particolare per i condomini, ai quali spetta la detrazione del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

2. CHI SONO I BENEFICIARI?

Il bonus riguarda **prime e seconde case, edifici plurifamiliari o unifamiliari** e possono richiederlo:

- i **condomini**
- le **persone fisiche** (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni) che detengono una singola unità immobiliare o edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari possedute da un unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche
- gli **Istituti autonomi case popolari** (IACP)
- le **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**

oltre a una serie di enti e organizzazioni.



ATTENZIONE

Le persone fisiche possono beneficiare del Superbonus per interventi su un massimo di due unità immobiliari. Il Superbonus può essere richiesto dal **proprietario** o da **chi detiene a vario titolo l'immobile**, dunque anche il locatario, se l'intervento è approvato dal proprietario.

Trattandosi di detrazioni d'imposta, l'agevolazione è ammessa **entro il limite dell'ammontare dell'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. I soggetti che non siano titolari di redditi o che non possono beneficiare della detrazione per "incapienza" possono optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura, se percorribili.

I **soggetti non residenti** nel territorio dello Stato possono accedere alla detrazione, purché siano titolari di redditi di fonte italiana.

3. COSA SONO GLI INTERVENTI TRAINANTI?

Sono interventi che **accedono direttamente alla detrazione fiscale del 110%** e sono di tre tipologie:

- l'**isolamento termico delle superfici che interessano l'involucro dell'edificio** (il c.d. cappotto termico), compresa la coibentazione del tetto;
- la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** sulle parti comuni degli edifici oppure sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che però siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- gli **interventi antisismici**.



ATTENZIONE

È possibile beneficiare contemporaneamente del Superbonus per gli interventi antisismici e di efficientamento energetico e, conseguentemente, per gli interventi "trainati". In caso di interventi antisismici trainanti sono ammesse all'agevolazione anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad esempio, per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso.

4. COSA SONO GLI INTERVENTI TRAINATI?

Sono gli interventi che **rientrano nel Superbonus in quanto eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti**:

- interventi di **efficientamento energetico** previsti dall'art. 14 del DL n. 63/2013, ad esempio l'installazione di pannelli solari, schermature solari o la sostituzione degli infissi;
- interventi di **installazione di impianti solari fotovoltaici**;
- interventi di **installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici**;
- interventi di **eliminazione delle barriere architettoniche** di cui all'art. 16-bis, c. 1, lett. e) del TUIR.

ATTENZIONE



In abbinamento con un intervento trainante antisismico possono essere eseguiti come interventi trainati solo l'installazione di impianti solari fotovoltaici e interventi di eliminazione delle barriere architettoniche. Il Superbonus non spetta sulle spese per l'intervento di riqualificazione energetica globale del fabbricato ai sensi della L. n. 296/2006 c. 344, che dunque non può essere considerato un intervento trainato e può essere ammesso esclusivamente come intervento a sé stante e non in combinazione con altri.

5. QUALI SONO I LIMITI DI SPESA PER FRUIRE DEL SUPERBONUS?

La detrazione prevista dal Superbonus è calcolata su un ammontare di spesa che non può essere superiore a determinati limiti, in relazione al tipo di intervento eseguito. Per gli interventi trainanti, i limiti di spesa sono pari a:

- **€ 50.000** per gli interventi di **isolamento termico** (per gli edifici con più unità immobiliari € 40.000 o 30.000 a unità immobiliare);
- **€ 30.000** per gli interventi di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** (per gli edifici con più unità immobiliari € 20.000 o 15.000 a unità immobiliare);
- **€ 96.000** per gli interventi di **riduzione del rischio sismico** (per gli edifici con più unità immobiliari € 96.000 a unità immobiliare).

Per gli interventi trainati, invece, occorre far riferimento alle norme relative ai singoli interventi.

ATTENZIONE



Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili (ad esempio intervento antisismico e posa in opera del cappotto termico), il limite massimo di spesa è costituito dalla somma degli importi limite previsti per ciascuno degli interventi realizzati. È necessario che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti previsti.

6. SONO PREVISTI DEI REQUISITI PER ACCEDERE AL SUPERBONUS?

Tra i requisiti per ottenere i benefici fiscali previsti dal Superbonus, c'è il **salto di due classi energetiche** per effetto dei lavori effettuati o, quando non possibile, il **raggiungimento della classe energetica più alta**. Il miglioramento energetico deve essere dimostrato dall'**attestato di prestazione energetica (A.P.E.)** ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato. Nel caso di condomini, è fondamentale che il salto delle due classi sia ottenuto dagli interventi sulle parti comuni degli edifici.

ATTENZIONE



Sin dalla verifica di fattibilità dell'intervento, occorre calcolare l'APE per verificare il salto di 2 classi. Non essendo possibile ottenere un unico attestato per un intero condominio il DM MiSE 6 agosto 2020 (Decreto requisiti eco-bonus) ha definito un nuovo **APE**, detto **"convenzionale"**, valido per l'intero edificio.

7. QUALI SONO LE MODALITÀ DI ACCESSO AL SUPERBONUS?

La prima modalità per accedere al Superbonus è la **detrazione fiscale**, ossia la possibilità di sottrarre dall'imposta lorda un importo pari al 110% delle spese sostenute per gli interventi previsti dalla normativa. La detrazione è ripartita in **cinque quote annuali** di pari importo per le **spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, e in **quattro quote annuali** di pari importo per le **spese sostenute nel 2022**. Oltre che tramite la detrazione fiscale si può usufruire del Superbonus anche con la **cessione del credito** o lo **sconto in fattura**.

ATTENZIONE



Le persone fisiche, per poter accedere alla detrazione, devono pagare i lavori con il cosiddetto **"bonifico parlante"**, ovvero un bonifico che riporta il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato, nonché la causale del versamento.

8. COME FUNZIONA LA CESSIONE DEL CREDITO?

In alternativa alla detrazione fiscale, il beneficiario ha la possibilità di effettuare la **cessione del credito d'imposta** corrispondente alla detrazione spettante. Il credito d'imposta può essere ceduto all'impresa fornitrice degli interventi o ad altri soggetti privati, tra cui banche e intermediari finanziari. Le banche, in particolare possono:

- **acquistare il bonus fiscale del cittadino (o condominio)** che ha riqualificato l'immobile;
- **acquistare il credito dall'impresa che ha realizzato i lavori** e si è fatta cedere dal committente il bonus fiscale a fronte di una riduzione del prezzo in fattura;
- **concedere**, su richiesta dei clienti, **finanziamenti ponte** che possono essere estinti in tutto o in parte con la cessione del credito d'imposta alla banca.

ATTENZIONE

L'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura è esercitata mediante l'invio all'Agenzia delle Entrate di un'apposita comunicazione telematica da parte del contribuente o del condominio beneficiari del bonus. Ogniqualvolta la cessione del credito viene effettuata con finalità di finanziamento, l'operazione rientra tra quelle esenti da IVA. Non sono, inoltre, obbligatorie l'emissione di fattura (a meno che non sia richiesta dal cliente), la certificazione con scontrini o ricevute fiscali e la registrazione del contratto.



9. COME FUNZIONA LO SCONTO IN FATTURA?

Un'altra alternativa alla detrazione fiscale è lo **sconto in fattura**, che può essere richiesto direttamente all'impresa che fa i lavori. Lo sconto può essere totale (entro il limite del 100% del corrispettivo) o parziale, e si trasforma in credito fiscale per l'impresa, che può a sua volta cederlo a terzi. Se lo sconto è totale il contribuente non deve più avere nulla dal fisco, se invece è parziale, per la parte rimasta a carico il contribuente conserva il diritto all'agevolazione fiscale nella forma della detrazione o della cessione del credito.

ATTENZIONE

Per poter usufruire dello sconto in fattura o cedere il credito è necessario acquisire l'asseverazione tecnica degli interventi e il visto di conformità. Sono abilitati a rilasciare il visto di conformità i soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (tra gli altri, i dottori commercialisti) e i responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.



10. QUALI SONO IL RUOLO E LE RESPONSABILITÀ DEI PROFESSIONISTI?

Nelle procedure connesse alla fruizione del Superbonus 110%, i professionisti tecnici si occupano di:

- **verificare e attestare la sussistenza dei presupposti oggettivi e soggettivi per l'agevolazione** (conformità urbanistica, idoneità dell'edificio e del committente);
- **orientare il committente sulle spese detraibili** (verifica dei massimali teorici in base alla situazione catastale dell'edificio e alla tipologia di interventi da effettuare);
- **attestare durante i lavori e alla fine degli stessi il rispetto dei requisiti tecnico-prestazionali** richiesti e la "congruità" della spesa sostenuta.

In caso di irregolarità, come principio generale, il primo a soffrirne le conseguenze è il committente, con la possibile perdita totale o parziale del diritto al beneficio fiscale. Solo nei casi in cui sia riconosciuto un danno dovuto a negligenza professionale o imperizia il professionista risponderà civilmente del danno causato. I tecnici abilitati sono obbligati a stipulare una polizza di assicurazione per responsabilità civile (non inferiore a € 500.000,00) per garantire ai propri clienti e allo Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

ATTENZIONE

Ferma l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli (art. 119, comma 14, del d.l. n. 34/2020) si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 € a 15.000 € per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.



La normativa relativa al superbonus è in costante evoluzione, si consiglia quindi di affidarsi sempre al parere di un esperto e di fare attenzione alle novità.