

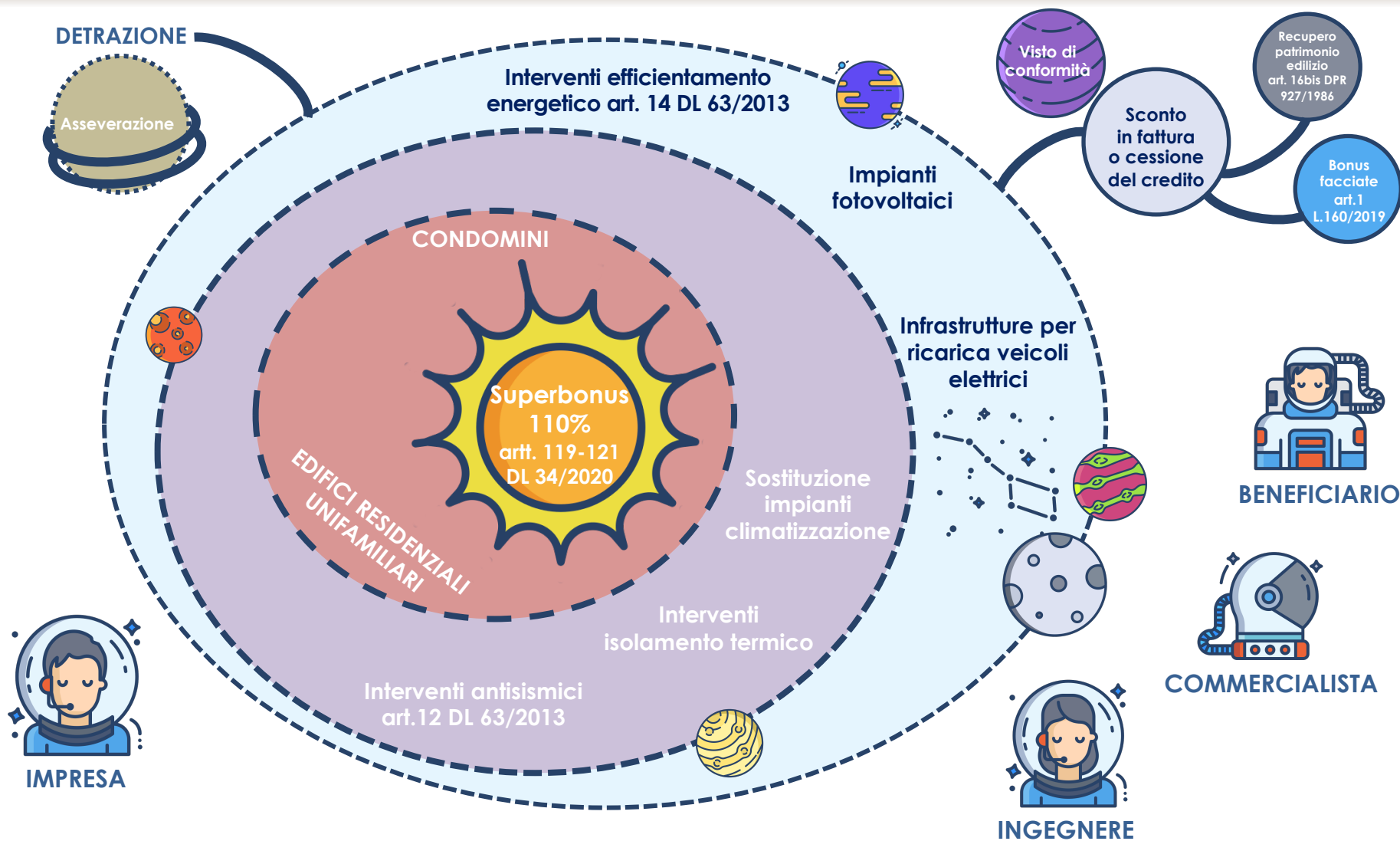
SUPERBONUS 110%

LA NORMATIVA

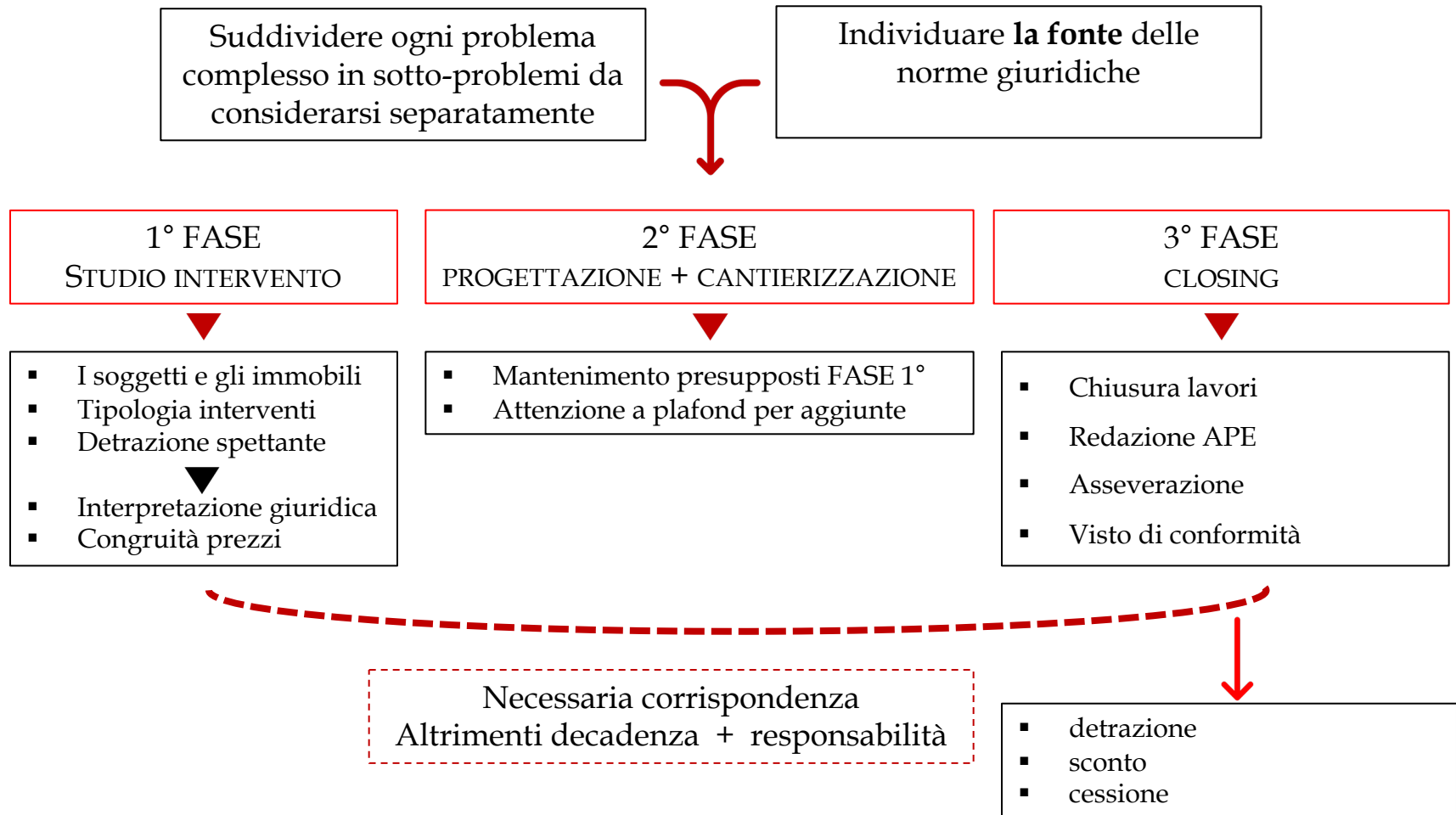
AVV. RICCARDO ORLANDI

PVPCommunity@advisors.it

LA «GALASSIA» SUPERBONUS



IL METODO GIURIDICO



1° FASE – STUDIO INTERVENTO

L'ELEMENTO SOGGETTIVO – **SOGGETTI AGEVOLATI**

ART. 119 CO. 9 E CO.10 D.L. 34/2020

9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:

- a) dai **condomini**;
- b) dalle **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;
- c) dagli istituti autonomi case popolari (IACP) [...] per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- d -bis) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale [...];
- e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche [...] , limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

10. I soggetti di cui al comma 9, lettera b) , possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 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.

SOGGETTI AGEVOLATI

LE PERSONE FISICHE



✓ *Possesso o detenzione immobile prima di avvio lavori:*

- i. *Diritto reale*
- ii. *Locazione (anche finanziaria)*
- iii. *Comodato registrato*

✓ *Persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa* → «ambito privatistico»

✗ *No unità immobiliari riconducibili a beni strumentali o beni merce* → ✓ parti comuni
condomini se
residenza > 50%

✗ *Redditi assoggettati a tassazione separata/imposta sostitutiva* → ✓ sconto o cessione

✗ *Redditi non imponibili* → Non residente con locazione immobile ITA

✓ *Familiari / conviventi*

SOGGETTI AGEVOLATI



IL CONDOMINIO → No «parti comuni» Ecobonus



- ✓ *Definizione codice civile* → comunione forzosa
- ✓ *Costituzione* → anche condominio minimo
- ✓ *Parti comuni* → (i) suolo, (ii) tetti, (iii) lastrico solare etc....
- ✓ *Amministratore* → codice fiscale
- ✓ *I millesimi di proprietà* → detrazione
- ✓ *Assemblea* → Decreto agosto
- ✗ *No condominio per unità immobiliari accatastate distintamente ma possedute da un unico proprietario o più comproprietari [A.E. 18 novembre 2020]*



verifica prima inizio lavori

1° FASE – STUDIO INTERVENTO

L'ELEMENTO OGGETTIVO - GLI **EDIFICI** OGGETTO DI INTERVENTO

ART. 119 CO. 1 D.L. 34/2020

- a) interventi di isolamento termico [...] 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** [...]
- b) interventi sulle **parti comuni degli edifici** per la sostituzione degli impianti [...]
- c) 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 [...]

GLI EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO

EDIFICI UNIFAMILIARI + UNITÀ UNIFAMILIARE IN EDIFICI PLURIFAMILIARI



- ✓ *Funzionalmente indipendente* → *impianti energetici autonomi*
 - acqua
 - gas
 - riscaldamento
 - energia elettrica
- ✓ *Uno o più accessi autonomi dall'esterno* → ✓ strada o giardino anche non esclusivo (DL 104/2020)
- ✓ *Destinazione ad un unico nucleo familiare*
- ✗ *Massimo due abitazioni* → *nessun limite interventi antisismici*
- ✓ *Pertinenze*
- ✓ *Palazzo in città* →  appartamento piano terra funzionalmente indipendente

GLI EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO

PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI (OD IN PREVALENZA)



- ✓ *Detrazione imputata in ragione millesimi* → unità immobiliari per calcolo totale spese detraibili
- ✓ *Nessun limite numero interventi*

- ✓ *Anche possessori di unità immobiliari non residenziali*



Appartamento condomini

- ✓ Interventi **trainati** da lavori condominiali trainanti [es. finestre] [No limite 29/E 2003 BONUS MOBILI]
- ✓ Intervento **trainante** da solo [Interpello 408/2020]

isolamento termico per «mini condomini» → 25%
→ 2 classi

GLI EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO

GLI EDIFICI ESCLUSI

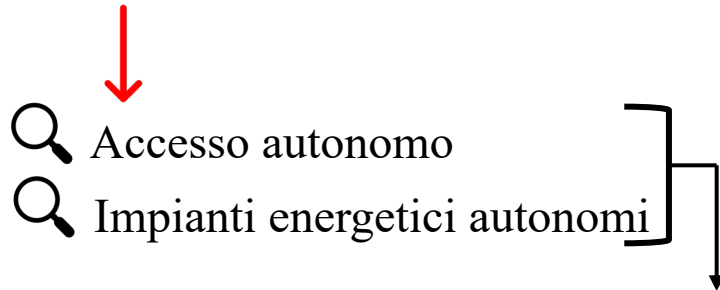


- Categorie A/1, A/8 e A/9* —————→ A/9 aperti al pubblico
 parti comuni in condominio per trainanti
 per conteggio appartamenti «residenza»
- Unità immobiliari all'interno di edificio di unico proprietario*
- Edifici non residenziali* —————→ Se non prevalenti in condominio

GLI EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO



UN ESEMPIO – **VILLETTA A SCHIERA**



- Se unico proprietario → 2 abitazioni unifamiliari
- Se soggetti diversi → Possibilità di usufruire di interventi in parti comuni (come sottotetto – isolamento termico)

1° FASE – STUDIO INTERVENTO

L'ELEMENTO OGGETTIVO - GLI INTERVENTI **TRAINANTI**

ART. 119 CO. 1 E 4 D.L. 34/2020

- **isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro** degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con **un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio** medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari;
- **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria** sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;
- **antisismici e di riduzione del rischio sismico** di cui ai commi da 1-bis a 1- septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus).

INTERVENTI TRAINANTI

INTERVENTI ISOLAMENTO TERMICO SUGLI INVOLUCRI



- ✓ *Superfici opache verticali* → es: pareti esterne
- ✓ *Superfici opache orizzontali* → es: coperture e pavimenti
- ✓ *Superfici opache inclinate delimitanti il volume riscaldato*



Involucro esterno



Incidenza superiore al
25% della superficie
disperdente lorda



! Anche coibentazione del
tetto



Miglioramento 2 classi
energetiche (alternativo
intero edificio o U.I.)



🔍 Verifica da effettuare prima inizio lavori

🔍 Materiali utilizzati



€ **50.000** edifici unifamiliari + unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari



€ **40.000** moltiplicato per il n° delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da $2 < \text{U.I.} < 8$.



€ **30.000** moltiplicato per il n° delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da $\text{U.I.} > 8$

INTERVENTI TRAINANTI

SOSTITUZIONE IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE SU **PARETI COMUNI** IN CONDOMINIO



✓ *Impianti centralizzati per il riscaldamento, raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria*

✓ *Impianti microgenerazione*

✓ *Impianti a collettori solari*

→ A condensazione (Reg. 811/2013)
→ Pompa di calore (anche ibrido o geotermico abbinati a fotovoltaico)



Stufa a legna / stufe a pellet e caminetti fissi sono riscaldamento



€ **20.000** moltiplicato per il n° delle unità immobiliari che compongono l'edificio fino ad 8 unità.



€ **15.000** moltiplicato per il n° delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da U.I. > 8

anche per spese smaltimento e bonifica impianto sostituito + sostituzione canna fumaria collettiva esistente



Se installati impianti fotovoltaici il limite di spesa per tali interventi si aggiunge [€ 18.000]

INTERVENTI TRAINANTI

SOSTITUZIONE IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE **EDIFICI UNIFAMILIARI** + UNITÀ IMMOBILIARI EDIFICI PLURIFAMILIARI



✓ *Impianti centralizzati per il riscaldamento, raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria*

✓ *Impianti microgenerazione*

✓ *Impianti a collettori solari*



→ A condensazione (Reg. 811/2013)
→ Pompa di calore (anche ibrido o geotermico abbinati a fotovoltaico)



Stufa a legna / stufe a pellet e caminetti fissi sono riscaldamento



€ 30.000 per singola U.I.



Se installati impianti fotovoltaici il limite di spesa per tali interventi si aggiunge [€ 18.000]

INTERVENTI TRAINANTI

INTERVENTI ANTISISMICI



Adozione misure antisismiche ed esecuzione opere di messa in sicurezza statica anche su parti strutturali



Esecuzione su parti strutturali di edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente (art. 16 bis-i DPR 927/1986)

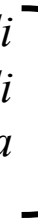
Procedure autorizzative post 2017

Edifici ubicati zone sismiche 1,2 e 3 (Firenze)

Irrilevanza della riduzione di 1 o 2 classi rischio sismico [art.16 co.1 bis-2 septies DL 63/2013]



Acquisto case «antisismiche» oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione da imprese di costruzione che entro 18 mesi provvedono a rivenderla

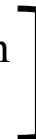


Problema interpretativo entro il 31.12.2021 cosa deve accadere?

NO spese legate ad ampliamento



€ 96.000 per U.I. o moltiplicati per n° U.I. di ciascun edificio per interventi su parti comuni



Limite spesa annuale

1° FASE – STUDIO INTERVENTO

L'ELEMENTO OGGETTIVO - GLI INTERVENTI **TRAINATI**



- ✓ *Interventi ECO BONUS (14 d.l.63/2013)* → *presupposto impianto di riscaldamento funzionante*
- ✓ *Installazione impianti solari fotovoltaici (art. 119 co.5)* →
 - *Cessione in favore di GSE*
 - *max € 48.000 (€ 2.400 per ogni kW)*
 - *NO cumulabilità con altri incentivi pubblici*
 - *€ 48.000 relativo ad edificio nel suo insieme*
- ✓ *Infrastrutture per ricarica veicoli elettrici* → *€ 3.000 max*
- 🔍 *con (i) intervento isolamento termico o (ii) sostituzione impianti di climatizzazione* →
 - Se eseguiti insieme la prova dell'esecuzione «contestuale» può essere fatta con sola attestazione fornitore
 - Non necessario se «trainanti» vietati da regolamenti edilizi, urbanistici ed ambientali
- 🔍 *Nel complesso miglioramento n°2 classi energetiche o classe migliore*



ECOBONUS

Tipo di intervento	
riqualificazione energetica di edifici esistenti	€ 100.000
involucro di edifici esistenti (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti)	€ 60.000
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	€ 60.000
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua dal 2008 , sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia dal 2012 , sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	€ 30.000
dal 2015 , acquisto e posa in opera di schermature solari	€ 60.000
dal 2015 , acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	€ 30.000
dal 2016 , acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative	non è previsto un limite massimo di detrazione
per gli anni 2018, 2019 e 2020 , acquisto e posa in opera di microcogeneratori	€ 100.000

ECOBONUS

Tipo di intervento	Detrazione massima
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione del 70 o 75%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione dell'80 o 85%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio

1° FASE – STUDIO INTERVENTO

ULTERIORI SPESE AMMISSIBILI



- 🔍 *Limiti ciascun intervento*
- 🔍 *Effettivo realizzo intervento collegato*

✓ *Acquisto materiali, progettazione, perizie, sopralluoghi, spese preliminari di progettazione*

✓ *Costi «strettamente collegati» alla realizzazione degli interventi (spese ponteggi, smaltimento materiali demoliti)*



Lavori edili per scavo e sistemazione pannelli isolanti

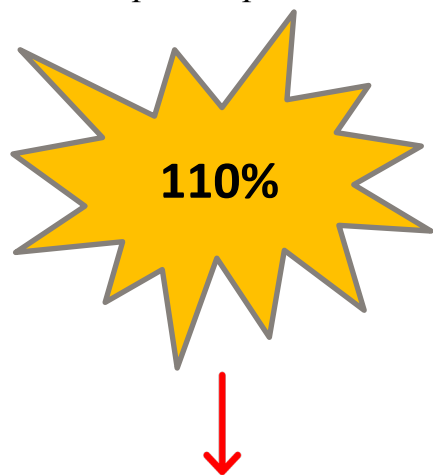


1° FASE – STUDIO INTERVENTO

L'ELEMENTO OGGETTIVO – LA DETRAZIONE

ART. 119 CO. 1 E CO. 4 D.L. 34/2020

- *La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella **misura del 110 per cento** per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021 [...]*
- *Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti **è elevata al 110 per cento** per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. [...]*



- **5 quote annuali;**
- **spese interventi trainanti e trainati;**
- **spese dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021;**
- **in caso di più interventi il limite max di spesa è costituito dalla somma degli importi prevista per ciascun intervento;**

CRITERI DI CASSA PER PERIODO D'IMPOSTA

LE AGEVOLAZIONI FISCALI **OGGI**



recupero del patrimonio edilizio, Irpef del 50% (36% dal 2021), in 10 anni;



bonus mobili ed elettrodomestici: Irpef del 50%, in 10 anni, fino al 31.12.2020;



bonus facciate, zone A e B, Irpef e Ires del 90% nel 2020, in 10 anni;



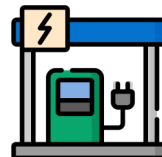
ecobonus, Irpef e Ires del 50-65-70-75-80-85% (fino al 31.12.2020, in 10 anni) o del **110%** (dal 01.07.2020 al 31.12.2021, in 5 anni)



fotovoltaico e accumulo: Irpef e Ires del 110%, dal 01.07.2020 al 31.12.2021, in 5 anni;



bonus giardini: Irpef del 36%, in 10 anni, fino al 31.12.2020, con limite di spesa di € 5.000;



colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, Irpef e Ires del 50% (fino al 31.12.2021, in 10 anni) o del 110% (dal 01.07.2020 al 31.12.2021, in 5 anni)



sismabonus: zone 1,2 e 3, Irpef e Ires del 50-70-75-80-85% (fino al 31.12.2021, in 5 anni) o del **110%** (dal 01.07.2020 al 31.12.2021, in 5 anni);

3° FASE – CLOSING

ADEMPIMENTI NECESSARI PER **DETRAZIONE** ART. 119 CO. 13 DL 34/2020



*Redazione APE sia **prima** che **dopo** l'intervento*



SI ad Ape pre-intervento
anche a lavori iniziati



■ *Asseverazione*



*Interventi efficientamento
energetico*

SISMABONUS



- *conformità requisiti tecnici → ENEA*
- *congruità spesa sostenuta (prezziari)*



- *progettazione
strutturale*
- *direzione lavori*
- *collaudo statico*



*congruità spesa
efficacia interventi*

*«Requisiti tecnici sulla base del progetto
dell'effettiva realizzazione»*

Termine lavori o per ogni stato di avanzamento

Obbligo specifica polizza assicurativa

■ *Visto di conformità* → *Solo per sconto in fattura o
cessione del credito* → *«sussistenza presupposti che danno
diritto alla detrazione»*

3° FASE – CLOSING

LE **ALTERNATIVE** ALLA DETRAZIONE – ART. 121 CO.1



✓ Contributo sotto forma di **sconto sul corrispettivo** dovuto anticipato dal fornitore e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta

✓ **Cessione di un credito** d'imposta corrispondente alla detrazione



✓ **SUPERBONUS** →

- spese dal 01/07/2020 al 31/12/2021
- max 2 SAL almeno pari al 30% l'uno

✓

Bonus ristrutturazioni	}	→ Spese anno 2020 e 2021
Sisma bonus		
Bonus facciate		→ Ciascun SAL
Installazione impianti fotovoltaici		

3° FASE – CLOSING

UN ESEMPIO DI SCONTO IN FATTURA

Presupposto di fatto → intervento Superbonus pari a € 30.000 (Iva al 10% inclusa)

Il diritto alla detrazione → € 33.000 (110%)

L'opzione per uno sconto «parziale» → pari € 10.000



- Fattura: importo totale € 30.000 (27.272,70 base imponibile, 2.727,3 Iva)
- Annotazione «sconto pari a € 10.000 praticato in applicazione delle previsioni dell'articolo 121 del DL n. 34/2020»
- Credito d'imposta per il fornitore 11.000
- Il contribuente in dichiarazione può detrarre 22.000 € (110% di 20.000) o, in alternativa, può cedere il credito corrispondente a tale importo

3° FASE – CLOSING

L'UTILIZZO DEL CREDITO DI IMPOSTA

IL CREDITO DI IMPOSTA

Utilizzo in **compensazione**:

Dal 10 del mese successivo alla «compensazione» [Prov. A.E. 283847/2020] e non prima del 1 gennaio dell'anno successivo a quello delle spese.

Cessione ad altri soggetti

Dal 10 del mese successivo a comunicazione



Es. Istituti di credito



Cessione possibile nei confronti di chiunque



RICCARDO.ORLANDI@ADVISORS.IT