

# Guida al **SUPERBONUS 110%**

Le detrazioni fiscali del 110% dalla A alla Z

## Aggiornato:

- al decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 (c.d. Decreto Agosto) convertito dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126;
- alla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (c.d. Legge di Bilancio 2021)

## Accesso autonomo

La definizione di accesso autonomo è contenuta nell'art. 119, comma 1-bis del Decreto Rilancio. Comma introdotto dall'articolo 51, comma 3-*quater*) del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 convertito dalla legge di 13 ottobre 2020, n. 126. In particolare, si definisce accesso autonomo "un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva".

L'argomento è stato oggetto di numerosi interventi da parte dell'Agenzia delle Entrate con i quali ha precisato che una unità immobiliare ha accesso autonomo dall'esterno qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da passaggio (cortile, giardino) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;
- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

La condizione può anche essere verificata nel caso di "villette a schiera" e si ha accesso autonomo dall'esterno qualora, ad esempio:

- la stessa sia situata in un comprensorio o in un parco di comproprietà con altri soggetti o alla stessa si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;
- il cortile o il giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva, anche se indivisa, dei proprietari delle singole unità immobiliari.

## **Ampliamento volumetrico**

La detrazione fiscale del 110% è fruibile anche in caso di demolizione e ricostruzione. In tal senso, occorre ricordare le modifiche apportate dal [decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76](#) (c.d. **Decreto Semplificazioni**) alla definizione di ristrutturazione edilizia contenuta nell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 (c.d. **Testo Unico Edilizia**).

Con la nuova definizione sono adesso compresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Per il superbonus, però, occorre ricordare che le spese sostenute per il cappotto termico, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione e la riduzione del rischio sismico, possono essere portate in detrazione solo per la parte esistente e non per l'ampliamento volumetrico. Cosa diversa, invece, per il fotovoltaico che può riguardare anche la parte ampliata e quindi di nuova costruzione.

## **Asseverazione tecnica**

Per quanto concerne gli interventi di riqualificazione energetica (art. 119, commi 1, 2 e 3 del Decreto Rilancio), i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti minimi e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA).

Modalità di trasmissione e relative modalità attuative per l'invio della suddetta asseverazione all'Enea sono state stabilite con [Decreto](#)

[Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020](#) recante "*Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus*" (c.d. Decreto Asseverazioni). In particolare, l'asseverazione del tecnico abilitato attesta che l'intervento risponde ai requisiti di cui all'allegato A del Decreto Requisiti minimi, nonché la congruità dei costi degli stessi interventi, anche rispetto ai costi specifici (indicati all'interno nel decreto requisiti minimi stesso).

Per quanto concerne gli interventi di riduzione del rischio sismico (art. 119, comma 4 del Decreto Rilancio), questi devono essere asseverati ai sensi del [Decreto MIT 6 agosto 2020, n. 329](#) che ha modificato il [Decreto 28 febbraio 2017, n. 58](#) avente ad oggetto "*Sismabonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati*".

### **Assicurazione professionale**

Come previsto dall'art. 119, comma 14 del Decreto Rilancio, i professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni devono sottoscrivere una assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137, purché questa:

- non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;

- preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti. In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile.

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio.

### **Attestato di Prestazione Energetica APE**

Per gli interventi di riqualificazione energetica deve essere prodotto un attestato di prestazione energetica APE prima e dopo l'intervento. Tale requisito è necessario per la verifica del doppio salto di classe energetica (ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta) necessario per la fruizione del superbonus.

La Legge di Bilancio 2021 ha esteso il superbonus anche agli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli isolamento termico (art. 119, comma 1, lettera a) del Decreto Rilancio), anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.

## **Barriere architettoniche**

L'articolo 1, comma 66, lettera d) della Legge di Bilancio 2021 ha esteso il superbonus anche agli interventi trainati di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni. Stiamo parlando degli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione 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, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

## **Beneficiari**

La platea dei soggetti che possono accedere al superbonus è individuata all'art. 119, comma 9 del Decreto Rilancio che prevede che il bonus 110% si applica agli interventi effettuati:

- dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.
- dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi

realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;

- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale;
- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

### **Bonifico parlante**

Un aspetto molto importante, spesso sottovalutato, riguarda il pagamento delle spese che, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti:

- la causale del versamento con il riferimento alla norma (per il superbonus è l'art. 119 del D.L. n. 34/2020 convertito dalla legge n. 77/2020);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA;
- il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8%) di cui all'art. 25 del decreto-legge n. 78/2010.

Per i bonifici effettuati online, accedendo alla piattaforma della propria banca è possibile scegliere se effettuare:

- bonifico;
- bonifico per agevolazione fiscale.

È necessario scegliere quest'ultimo e compilare i campi relativi a:

- dati del beneficiario
- dati del bonifico
- ordinante
- causale (inserire i dati della fattura);
- tipo di agevolazione;
- codice fiscale/Partita IVA del beneficiario;
- codice fiscale del fruitore dell'agevolazione.

Nel campo "tipo di agevolazione" sarà possibile scegliere tra le seguenti voci:

- Ristrutturazione
- Risparmio energetico
- Acquisto mobilio per la ristrutturazione
- Interventi antisismici
- Bonus facciate
- Interventi superbonus

Per la fruizione delle detrazioni fiscali del 110% previste dal Decreto Rilancio, si dovrà scegliere la voce "Interventi superbonus".

### **Cappotto termico**

È probabilmente l'intervento principale che accede al superbonus 110%, previsto dall'art. 119, comma 1, lettera a). Stiamo parlando dell'intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con



un'incidenza superiore al 25 per cento 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.

### **Cessione del credito**

L'art. 121 del Decreto Rilancio ha previsto la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

L'opzione può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento

### **Coibentazione del tetto**

La Legge di Bilancio 2021 ha esteso il superbonus agli interventi per la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente

### **Colonnine di ricarica di veicoli elettrici**

È uno dei cosiddetti interventi trainati previsti dal Decreto Rilancio le cui disposizioni sono state modificate dalla Legge di Bilancio 2021. In particolare, nel caso sia effettuato uno degli interventi di riqualificazione energetica che accedono al superbonus, è possibile portare in detrazione anche le spese sostenute per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Le spese devono essere ripartite tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari

importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, nel rispetto dei seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione:

- euro 2.000 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;
- euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine;
- euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine.

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

### **Condominio e deliberazioni**

L'Agenzia delle Entrate ha più volte chiarito che nel caso ad accedere al superbonus sia un condominio, questo deve avere natura residenziale e quindi avere più del 50% della superficie in abitazioni.

Come previsto all'art. 119, comma 9-bis del Decreto Rilancio, le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi che accedono al superbonus e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

La Legge di Bilancio 2021 ha inoltre esteso l'orizzonte temporale per la fruizione del superbonus da parte dei condomini e per gli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. In particolare, per questi soggetti, nel caso alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

### **Conformità edilizia e urbanistica**

Quello della conformità urbanistico-edilizia è stato un tema oggetto di diverse e accese discussioni che sono state sedate dal Decreto Agosto. In particolare, l'art. 51, comma 3 quinquies del Decreto Agosto ha inserito all'art. 119 del Decreto Rilancio il seguente comma 13-ter: "Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9 -bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi".

Ciò significa che bisogna fare sempre molta attenzione nella valutazione preventiva degli interventi che rientrano nel superbonus 110% ricordando che:

- eventuali abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare non pregiudicano la fruizione dell'agevolazione sugli interventi trainanti per le parti comuni;
- eventuali abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare pregiudicano la fruizione dell'agevolazione sugli interventi trainati

effettuati all'interno della .u.i. stessa (comprese tutte le altre agevolazioni);

- eventuali abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare ma che coinvolgono le parti comuni sulle quali occorre intervenire (verande sul prospetto) pregiudicano la fruizione delle agevolazioni fiscali.

### **Controlli Agenzia delle Entrate**

L'Agenzia delle entrate procede alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato di interessi e sanzioni. Rispondono, quindi, i beneficiari della detrazione, ferma restando, se viene accertato il concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari.

Nel caso in cui il contribuente abbia fruito della detrazione del 110% in assenza dei presupposti, l'Agenzia delle Entrate potrà notificare l'accertamento entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione con la quale si fruisce del beneficio fiscale. Nel caso in cui il contribuente abbia optato per la cessione del credito, l'Agenzia notifica l'atto di recupero del credito di imposta entro il 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello dell'utilizzo irregolare.

### **Controlli Enea**

L'Enea è l'ente preposto alle verifiche per controllare:

- che il beneficiario rientri tra quelli previsti dal comma 9 dell'art. 119 del decreto rilancio e che siano rispettate le condizioni di cui al comma 10 del medesimo articolo;

- per tutti gli interventi oggetto dell'asseverazione, che i dati tecnici dichiarati nella scheda di cui all'allegato D del decreto requisiti ecobonus garantiscano:
  - la rispondenza degli interventi ai requisiti previsti;
  - che la tipologia di edificio rientri tra quelli agevolabili ai sensi dell'art. 119 del decreto rilancio;
  - che, per gli eventuali ulteriori interventi di cui all'art. 14 del citato decreto-legge n. 63 del 2013, diversi da quelli di cui alla lettera a) e b) , siano rispettate le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 119 del decreto rilancio (per gli interventi "trainati" che in questo caso non ci sono);
- della congruità degli stessi interventi al rispetto dei costi specifici di cui all'art. 3, comma 2 del decreto requisiti ecobonus;
- che l'asseverazione sia regolarmente datata, sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato;
- che nell'asseverazione sia presente il richiamo agli articoli 47, 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
- che sia fornita la dichiarazione del tecnico abilitato, con la quale lo stesso dichiara di voler ricevere ogni comunicazione con valore legale, anche ai fini di eventuali contestazioni;
- che, alla data di presentazione dell'asseverazione, il massimale della polizza di assicurazione è adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette asseverazioni o attestazioni e, comunque, non inferiore a 500 mila euro;
- che, per la polizza di assicurazione, siano riportati la società assicuratrice, il numero della polizza, l'importo complessivo assicurato, la disponibilità residua della copertura assicurativa, che deve essere maggiore o uguale all'importo dell'intervento asseverato.

Il [Decreto Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020](#) recante "*Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus*" (c.d. Decreto Asseverazioni) ha previsto che l'Enea effettuerà un controllo "a tappeto" sulle asseverazioni tecniche relative a lavori edilizi avviati prima dell'1 luglio 2020. Per tutti lavori avviati dopo questa data, Enea effettuerà un controllo a campione di natura "documentale" su un minimo del 5% delle asseverazioni annualmente depositate. Sul 10% delle istanze sottoposte a controllo documentale, Enea effettuerà poi un ulteriore controllo in situ.

### **Doppio salto di classe energetica**

Uno dei requisiti previsti per la fruizione del superbonus in caso di interventi di riqualificazione energetica è il doppio salto di classe energetica (ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta) dimostrabile mediante la produzione dell'APE prima e dopo l'intervento.

### **Ecobonus 110%**

Il superbonus 110% previsto per gli interventi di riqualificazione energetica è anche chiamato ecobonus 110%.

### **Edifici unifamiliari**

L'art. 1, comma 3, lettera i) del [Decreto Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020](#) recante "*Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus*" (c.d. Decreto Requisiti minimi) definisce edificio unifamiliare quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

## **Edifici plurifamiliari**

La Legge di Bilancio 2021 ha esteso il superbonus agli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

## **Esclusioni**

A prescindere dal beneficiario o dall'intervento, il superbonus 110% non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali:

- A/1 - Abitazioni di tipo signorile;
- A/8 - Abitazioni in ville;
- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici per le unità immobiliari non aperte al pubblico (modifica apportata dal Decreto Agosto).

## **Fotovoltaico**

È uno dei cosiddetti interventi trainati previsti dal Decreto Rilancio. Può accedere al superbonus anche l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica, nel caso questi siano eseguiti congiuntamente ad uno degli intenti di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico che accedono alla detrazione fiscale del 110%.

## **Impianti termico**

Ai sensi del punto I-tricies del comma 1 dell'art. 2 del D. Lgs. 192/2005, come recentemente modificato dal D. Lgs. 48/2020, per impianto termico si intende: impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo,

eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.

Grazie alla nuova definizione normativa di impianto termico, le stufe a legna o a pellet - ma anche caminetti e termocamini - sono ora considerati “impianto di riscaldamento”. Di conseguenza sarà possibile accedere al Superbonus, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico (concretamente difficile da raggiungere nella dismissione di impianti a biomassa) e che vi sia un salto di due classi energetiche dell’edificio da prima a dopo gli interventi. Resta, poi, il problema dell’Ape: in presenza di camini e stufe a legna, il calcolo da parte dei tecnici potrebbe non essere così semplice, richiedendo il ricorso a calcoli standard e simulazioni.

### **Indipendenza funzionale**

La Legge di Bilancio 2021 che ha aggiunto il seguente periodo al comma 1-bis dell'art. 119: Un’unità immobiliare può ritenersi “funzionalmente indipendente” qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l’approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l’energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.

Per l'indipendenza funzionale dovranno essere valutati:

- gli impianti per l'approvvigionamento idrico;
- gli impianti per il gas;
- gli impianti per l'energia elettrica;
- l'impianto di climatizzazione invernale.



## **Interventi trainanti**

L'art. 119, commi 1 e 4 del Decreto Rilancio prevede 4 interventi cosiddetti trainanti che accedono subito alla detrazione fiscale del 110%:

- l'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%;
- gli interventi sulle parti comuni per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- gli 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 di climatizzazione invernale esistenti;
- gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche.

## **Interventi trainati**

Il Decreto Rilancio prevede i cosiddetti interventi trainati che, se effettuati congiuntamente a quelli trainanti, possono anche loro beneficiare della detrazione fiscale del 110%. In particolare, nel caso sia realizzato uno degli interventi trainanti di miglioramento energetico, l'art. 119, comma 2 prevede che è possibile realizzare anche altri interventi (con i loro limiti di spesa) che accedono al superbonus, ovvero:

- efficientamento energetico delle unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio;
- acquisto e la posa in opera delle schermature solari;
- acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti;
- installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (solo se gli interventi trainanti assicurano il doppio salto di classe energetica).

Mentre, nel caso di realizzazione di un intervento trainante di riduzione del rischio sismico, è possibile portare in detrazione al 110% anche la spesa per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.

L'ultimo intervento, trainato sia dagli interventi di riqualificazione energetica che di riduzione del rischio sismico, che può accedere al superbonus è quello che prevede l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.

### **Limiti di spesa**

La detrazione per gli interventi di isolamento termico (art. 119, comma 1, lettera a) è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore:

- a euro 50.000 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;
- a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

N.B. nel caso di 10 u.i. il limite massimo è  $8 \times 40.000 + 2 \times 30.000 = 380.000$  euro.

La detrazione spettante per gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (art.

119, comma 1, lettera b) è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore:

- a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;
- a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

N.B. nel caso di 10 u.i. il limite massimo è  $8 \times 20.000 + 2 \times 15.000 = 190.000$  euro.

### **Materiali isolanti**

Con specifico riferimento all'intervento di isolamento termico, oltre al doppio salto di classe e alla produzione dell'APE pre e post intervento, la norma prevede l'utilizzo di materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi di cui al [decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017](#).

### **Orizzonte temporale**

La Legge di Bilancio 2021 ha esteso l'orizzonte temporale per la fruizione del Superbonus 110%. In linea generale, gli interventi possono essere portati in detrazione in 5 quote annuali di pari importo per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021. Le spese sostenute dall'1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 possono essere portate in detrazione in 4 quote annuali di pari importo.

Ciò premesso, il superbonus è fruibile fino al 30 giugno 2022, tranne che:

- per i condomini che al 30 giugno 2022 hanno effettuato lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, in questo caso la

detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022;

- per gli IACP per i quali la detrazione spetta per le spese sostenute dall'1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022.

## Quadro normativo

Oltre agli articoli 119 e 121 del Decreto Rilancio, il quadro normativo di riferimento per il superbonus è costituito da:

- il [Decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58](#) recante *“Sismabonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l’attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell’efficacia degli interventi effettuati”*;
- la [guida al Superbonus 110%](#) realizzata dall’Agenzia delle Entrate;
- il [Decreto Asseverazioni del 3 agosto 2020](#) emanato dal Ministero dello Sviluppo Economico (del quale siamo in attesa della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale);
- il [Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020, n. 329](#) recante *“Modifica al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, recante “Sisma Bonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l’attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell’efficacia degli interventi effettuati””*;
- il [Decreto Requisiti minimi Ecobonus del 6 agosto 2020](#) emanato dal Ministero dello Sviluppo Economico (del quale siamo in attesa della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale);
- la [Circolare dell’Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 24/E](#) recante *“Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto*

*Rilancio) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77– Primi chiarimenti”;*

- [il Provvedimento dell'Agencia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 283847](#) recante *“Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l’esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici”;*
- [il Provvedimento dell’Agencia delle Entrate 12 ottobre 2020, prot. 326047](#) recante *“Modifiche al modello per la comunicazione dell’opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, approvato con il provvedimento del Direttore dell’Agencia delle Entrate dell’8 agosto 2020, e alle relative istruzioni. Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione”.*

## **Requisiti minimi**

Il decreto Rilancio prevede il rispetto di alcuni requisiti minimi che possono essere così riassunti:

- nel caso di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate (c.d. cappotto termico), è necessario l'utilizzo di materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi di cui al [decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017](#);
- per tutti gli interventi di miglioramento energetico:
  - il rispetto dei requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del D.L. n. 63/2013;

- garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta;
- redigere l'attestato di prestazione energetica (APE), prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata che dimostri il miglioramento energetico.
- per gli interventi di miglioramento sismico è stato eliminato il sistema premiante nel caso di passaggio ad una o più classi di rischio sismico inferiori ma permane l'obbligo di effettuare l'intervento su un edificio ubicato in una zona a rischio sismico 1, 2 o 3 (escluse le zone 4).

## **Sanzioni**

Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

## **Sconto in fattura**

L'art. 121 del Decreto Rilancio ha previsto la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

## **Sismabonus 110%**

Il superbonus 110% previsto per gli interventi di riduzione del rischio sismico è anche chiamato sismabonus 110%.

## **Sistemi di accumulo integrati**

È uno dei cosiddetti interventi trainati previsti dal Decreto Rilancio. Può accedere al superbonus anche l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi, nel caso questi siano eseguiti congiuntamente ad uno degli intenti di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico che accedono alla detrazione fiscale del 110%.

## **Spese ammissibili**

Sono detraibili nella misura del 110%, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni. La detrazione spetta inoltre per le spese sostenute per l'acquisto di materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse nonché gli altri eventuali costi collegati alla realizzazione degli interventi.

## **Unità collabenti**

Relativamente alle detrazioni disciplinate negli articoli 14 e 16 del D.L. n. 63/2013 (e che accedono al superbonus), la [circolare n. 19/2020 dell'Agenzia delle Entrate](#) ha ribadito che tali detrazioni spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti") in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.

In linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli antisismici, attualmente disciplinate dall'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013, sono ammesse al

Superbonus anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione.

Tale possibilità, tuttavia, è subordinata alla condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in origine non abitativo e che sussistano tutte le altre condizioni e siano effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa.

### **Visto di conformità**

Per poter optare per le due possibilità previste dal Decreto Rilancio (sconto in fattura e cessione del credito), è previsto che il contribuente sia in possesso anche del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus.