



## **DETRAZIONE AL 110%**

Il Decreto Rilancio ha previsto la **detrazione** al **110%** dall'IRPEF delle spese sostenute per alcuni interventi di manutenzione degli **edifici esistenti**: in particolare si tratta di interventi riconducibili alla **riqualificazione energetica** e all'adozione di **misure antisismiche** <sup>1</sup>



### **SPESE SOSTENUTE**

*Tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021*



### **DETRAZIONE RIPARTITA IN 5 QUOTE ANNUALI DI PARI IMPORTO**

---

<sup>1</sup> Unicamente per gli Istituti autonomi di case popolari (IACP) comunque denominati, il Superbonus al 110% spetta anche per le spese sostenute **fino al 30 giugno 2022**



## IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTO

Gli immobili, che devono essere situati nel territorio dello Stato, sui quali si possono realizzare oggetto del c.d. Superbonus sono:

- **Parti comuni di edifici residenziali condominiali:** per questi interventi occorre verificare che l'edificio possa essere **considerato residenziale** nella sua **interezza** ovvero la **superficie** delle **unità immobiliari residenziali** sia **superiore** al **50%**; in tal caso è **ammesso** alla **detrazione** anche il **proprietario** o detentore di **unità non residenziali** che **sostenga spese** per le **parti comuni**. Se la % di fabbricati residenziali è **inferiore** al **50%**, la **detrazione** è **ammessa** per le spese **realizzate** su **parti comuni** da parte dei **possessori** di unità **immobiliari destinate** ad **abitazione**
- **Edifici residenziali unifamiliari** e relative pertinenze
- **Unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti** con uno o più accessi autonomi (es. bifamiliari)
- **Singole unità immobiliari residenziali all'interno di edifici in condominio**

In caso di interventi su parti comuni, la detrazione spetta anche al proprietario o detentore di sole pertinenze (es. categorie catastali C6 o C7)



Sono esclusi dal Superbonus gli immobili appartenenti alle categorie catastali **A1, A8 e A9**



## IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTO

- il condominio inteso in senso civilistico (art. 1117 c.c.)
- l'**edificio unifamiliare** inteso come unica **unità immobiliare** di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente (*dotata di installazione ed impianti di proprietà esclusiva*) **con uno o più accessi autonomi dall'esterno** (*indipendenti e non comuni ad altre unità immobiliari, chiusi da cancello o portone d'ingresso da strada, cortile o giardino*) e destinato ad abitazione di un nucleo familiare
- le **unità immobiliari funzionalmente indipendenti site in edifici plurifamiliari** devono possedere entrambi i requisiti: indipendenza funzionale ed accessi autonomi

**NO al superbonus per interventi su parti comuni a due o più unità distintamente accatastate in un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà**

**NOTA BENE!**

*Un emendamento al c.d. DL Agosto in discussione al Senato pare corregga questa applicazione disomogenea della norma e ammetta la fruizione del Superbonus anche a questi soggetti*

## Interventi su edifici esistenti

Ai fini del Superbonus gli interventi **DEVONO** riguardare **edifici ESISTENTI** non essendo generalmente agevolati gli interventi in fase di nuova costruzione

L'agevolazione **spetta**, a determinate condizioni, anche a fronte di **interventi** realizzati mediante **demolizione** e **ricostruzione** inquadrabili nella categoria delle “**ristrutturazioni edilizie**” ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001





## BENEFICIARI

1. Condomini
2. **Persone fisiche** (non nell'esercizio di imprese, arti o professioni) su di un massimo di 2 unità immobiliari<sup>2</sup>, fatti salvi gli interventi su parti comuni di edifici condominiali
3. Istituti autonomi di case popolari (**IACP**) comunque denominati
4. **Cooperative** a proprietà indivisa
5. **Onlus** e organizzazioni di volontariato nonché Associazioni di Promozione sociale regolarmente iscritte negli appositi registri
6. **Associazioni e società sportive dilettantistiche** limitatamente agli immobili adibiti a spogliatoi



Unicamente qualora gli interventi vengano svolti sulle **parti comuni** degli **edifici condominiali**, la **detrazione spetta** anche alle **persone fisiche** che detengano l'**immobile** nell'ambito della propria **attività professionale o d'impresa**

<sup>2</sup> Il limite di 2 unità immobiliari NON opera in caso di interventi riconducibili al c.d. Sismabonus

La detrazione può essere **fruita** anche dai **familiari** (parenti e affini entro il terzo grado) del possessore o detentore dell'immobile nonché dai **conviventi** di fatto, purché **sostengano** le **spese** per la realizzazione degli interventi e:

- **Siano effettivamente conviventi** con il possessore o detentore dell'immobile alla data di inizio dei lavori; la convivenza deve essere attestata da dichiarazione sostitutiva di atto notorio
- Le **spese** riguardino **immobili a disposizione**, ovvero non locati o concessi in comodato d'uso: si tratta, quindi, degli immobili dove la convivenza sia "potenziale" → la detrazione spetta al convivente per le spese da questi sostenute per lavori svolti nella seconda casa di proprietà del familiare



## SOGGETTI ESCLUSI



- Titolari di reddito d'impresa ed esercenti arti e professioni, salvo che per le spese per interventi condominiali in qualità di condomini. In tal caso, le unità non residenziali (i.e. strumentali) rientrano nella detrazione *solo se gli interventi vengono effettuati in edifici a prevalente destinazione residenziale (superficie complessiva di unità residenziali superiore al 50%)*
- Tutti coloro che non possiedono redditi imponibili
- Tutti gli OICVR
- Titolari di redditi soggetti a tassazione separata (proventi finanziari) o a imposta sostitutiva (forfettari/cedolare secca); questi soggetti insieme a quelli rientranti nella c.d. "no tax area" **non** possono **fruire** della detrazione **direttamente** ma possono optare per lo sconto o la cessione

**!! ATTENZIONE !!**

- Le persone fisiche **devono possedere** o **detenere** l'immobile oggetto dell'intervento in **base** ad un **titolo idoneo** anteriamente all'avvio dei lavori
- La **mancanza** di un titolo di detenzione **risultante** da **ATTO REGISTRATO** **preclude** il **diritto** alla **detrazione** anche in **caso** di **successiva regolarizzazione**
- La detrazione spetta anche al **promissario acquirente** dell'immobile, **immesso** nel **possesso** dello stesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare regolarmente registrato

## GLI INTERVENTI E I LIMITI DI SPESA

Preliminarmente occorre distinguere gli interventi in



→TRAINANTI: *si tratta degli interventi che danno diritto alla detrazione del 110% e senza i quali il Superbonus è precluso*<sup>3</sup>

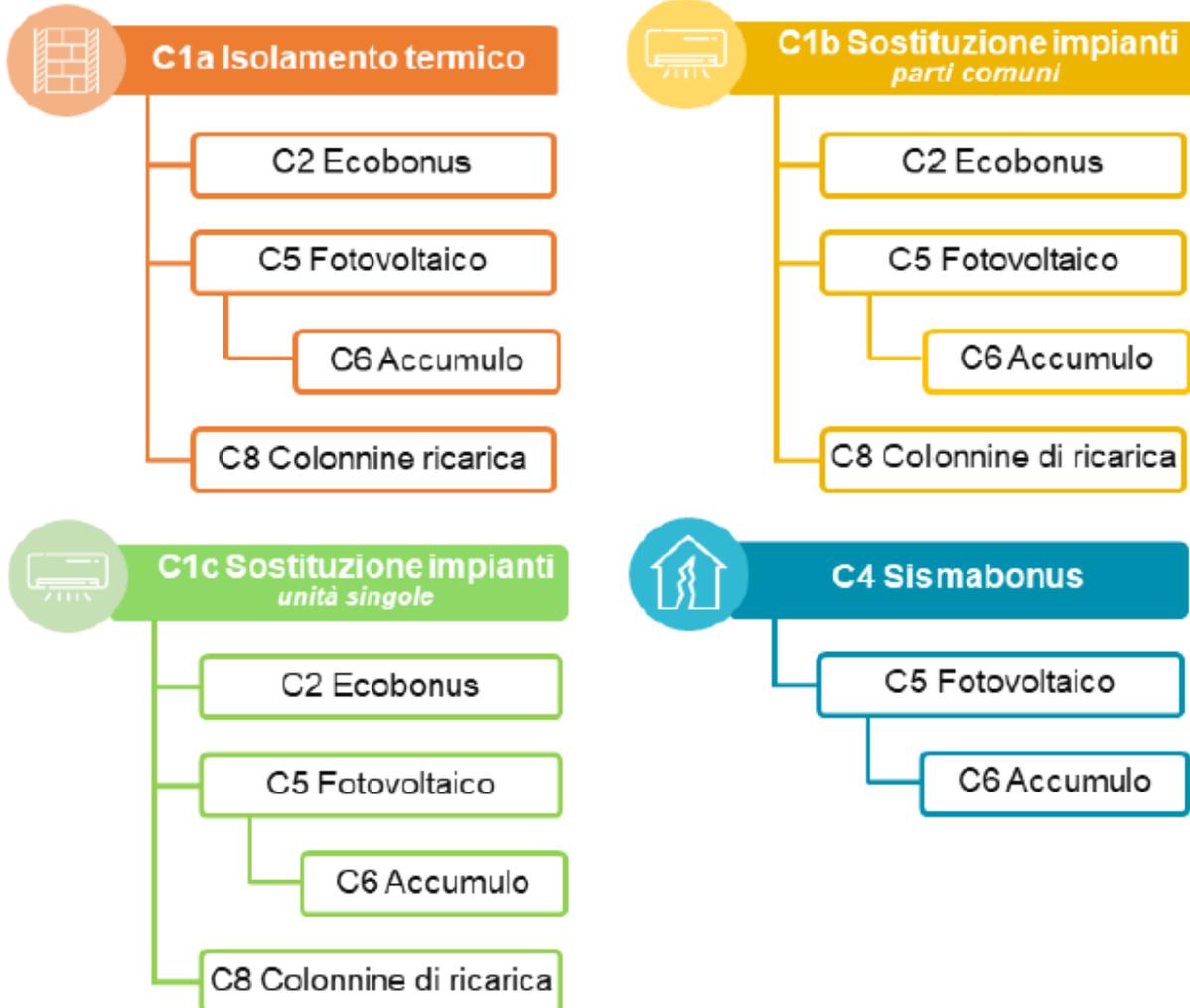
→TRAINATI: *si tratta di interventi che, se abbinati a quelli TRAINANTI, possono usufruire del Superbonus*

---

<sup>3</sup> La distinzione tra interventi trainanti e trainati non si applica in caso di edifici vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – D.Lgs. n. 42/2004



## Gerarchia degli interventi agevolati



INTERVENTO	LIMITI di SPESA	REQUISITI
<b>C1</b> 	C1a: 50k (<math>1</math>), 40k (<math><-8</math>), 30k (>8) C1b: 20k (<math><-8</math>), 15k (>8) C1c: 30k	APE(+2) e requisiti minimi
<b>C2</b>	Limiti ecobonus	APE(+2) e requisiti minimi
<b>C5</b> 	2.400 €/kW 48.000 € totale	Cessione GSE
<b>C6</b> 	1.000 €/Kwh	
<b>C8</b> 	3.000 €	
<b>C4</b> 	96.000 €	Rischio sismico (+1), no zona 4
<b>C5</b> 	2.400 €/kW 48.000 € totale	Cessione GSE
<b>C6</b> 	1.000 €/Kwh	

## GERARCHIA DEGLI INTERVENTI

- C1: Interventi principali
  - c1a: Coibentazione
  - c1b: Sost. imp. parti comuni
  - c1c: Sost. imp. singole unità
- C2: Interventi ecobonus
- C4: Interventi sismabonus
- C5: Fotovoltaico
- C6: Sistema di accumulo
- C8: Colonnine di ricarica



**INTERVENTI TRAINANTI:** cappotto termico o coibentazione del tetto

INTERVENTO	MASSIMALE DI SPESA	TIPOLOGIA DI IMMOBILE
Interventi di <b>isolamento termico</b> delle <b>superfici opache verticali, orizzontali e inclinate</b> che interessano <b>l'involucro dell'edificio</b> con un' <b>incidenza superiore al 25%</b> della <b>superficie disperdente lorda</b> 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>50.000 €</b>	edifici unifamiliari o unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
	<b>40.000 €</b> x numero di unità immobiliari	edifici composti <b>da 2 a 8 unità</b> immobiliari
	<b>30.000 €</b> x numero di unità immobiliari	edifici composti da <b>più di 8 unità</b> immobiliari

L'AdE ha chiarito che, per es., per un edificio composto da 15 unità il limite di spesa è di 530.000 €: 40.000 x 8 + 30.000 x 7



INTERVENTI TRAINANTI: sostituzione impianto di riscaldamento

INTERVENTO	MASSIMALE DI SPESA	TIPOLOGIA DI IMMOBILE
Interventi sulle <b>parti comuni</b> degli <b>edifici condominiali</b> per la <u>sostituzione</u> degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con <b>impianti centralizzati</b> per il riscaldamento, il <b>raffrescamento</b> o la <b>fornitura di acqua calda sanitaria</b> a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, <b>anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici</b> o alla microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i <b>comuni montani</b> non interessati dalle procedure europee di infrazione, l'allaccio a sistemi di <b>teleriscaldamento efficiente</b>	20.000 € x numero di unità immobiliari	edifici composti da <b>2 a 8 unità</b> immobiliari
	15.000 € x numero di unità immobiliari	edifici composti da <b>più di 8 unità</b> immobiliari

L'AdE ha chiarito che, per es., per un edificio composto da 15 unità il limite di spesa è di 265.000 €: 20.000 x 8 + 15.000 x 7



INTERVENTI TRAINANTI: sostituzione caldaia

INTERVENTO	MASSIMALE DI SPESA	TIPOLOGIA DI IMMOBILE
<p>Interventi per la <b>sostituzione</b> degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con <b>efficienza</b> almeno pari alla <b>classe A</b>, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, <b>esclusivamente</b> per le <b>aree non metanizzate</b> nei comuni non interessati dalle procedure europee di con <b>caldaie a biomassa</b> nonché, <b>esclusivamente</b> per i <b>comuni montani</b> non interessati dalle procedure europee di infrazione, l'<b>allaccio</b> a <b>sistemi di teleriscaldamento efficiente</b></p>	<p><b>30.000 €</b></p>	<p>edifici unifamiliari o unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi</p>



Ai fini della fruizione della **detrazione al 110%**, è necessario che gli interventi di isolamento termico delle superfici opache e/o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale:

1. Rispettino i **requisiti tecnici** di cui al **Decreto Interministeriale del 6 agosto 2020**
2. Assicurino il **miglioramento di almeno 2 classi energetiche** dell'edificio ovvero, se ciò non è possibile in quanto questo è già provvisto di classe energetica A2 o A3, il **conseguimento della classe energetica più alta possibile (A4)**.

È necessaria l'APE *pre e post* intervento nella forma di dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico abilitato



Per ottenere il miglioramento delle 2 classi energetiche, l'intervento **“trainante”** può essere **accompagnato** da altri interventi **“trainati”** (li vedremo nel prosieguo) quali ad esempio l'installazione di pannelli solari o la sostituzione degli infissi

Servirà poi l'attestazione della congruità dei costi sostenuti attraverso l'asseverazione di un tecnico

## un caso particolare

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal D. Lgs. n. 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio ovvero gli interventi “trainanti” siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, la detrazione del 110% si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati: si ritiene che il mancato miglioramento di due classi energetiche sia ammesso, in questo caso, solo se si prova il raggiungimento della classe energetica migliore possibile (*art. 119 comma 3*)

INTERVENTI TRAINANTI: antisismica

INTERVENTO	MASSIMALE DI SPESA	TIPOLOGIA DI IMMOBILE
Spese per <b>interventi antisismici</b> per la messa in <b>sicurezza statica</b> della parti strutturali degli <b>edifici</b> le cui procedure <b>autorizzatorie</b> siano <b>iniziate dopo il 1° gennaio 2017</b> La <b>detrazione</b> del 110% si applica anche alle spese sostenute dagli <b>acquirenti</b> delle c.d. “ <b>case antisismiche</b> ” oggetto di <b>interventi</b> effettuati mediante <b>demolizione</b> e <b>ricostruzione</b> da parte di <b>imprese di costruzione</b> immobiliare che <b>entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano</b> alla successiva <b>rivendita</b>	<b>96.000 €</b> x numero di unità immobiliari (in caso di edifici condominiali)	Edifici condominiali, unifamiliari o unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi



Nel caso di **interventi antisismici** realizzati su **singole unità** abitative occorre considerare che il **limite di spesa** è **ANNUALE** e riguarda il **SINGOLO IMMOBILE**: nel caso in cui gli interventi siano una mera prosecuzione di opere iniziate anteriormente il 1° luglio 2020, nel calcolo della detrazione spettante occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti

Se viene eseguito un intervento antisismico, spetta la detrazione anche per la realizzazione dei sistemi di monitoraggio strutturale continuo



### Maggiorazione della detrazione della polizza assicurativa

Viene prevista la **detrazione** al **90%** del **premio assicurativo** della polizza per il **rischio** di **eventi calamitosi** se l'impresa di **assicurazione** con cui è **contratta** è anche **cessionaria** (ai sensi dell'art. 121 di cui si tratterà in seguito) del **credito d'imposta** da Sismabonus.

C5 Fotovoltaico

C6 Accumulo



INTERVENTI TRAINATI: pannelli solari

INTERVENTO	LIMITE DI SPESA AGEVOLABILE	CONDIZIONI
Installazione di impianti solari, fotovoltaici e accumulatori integrati connessi alla rete elettrica	48.000 € nel limite di 2.400 € per kWh di potenza nominale ovvero nel limite di 1.600 € per kWh in caso di esecuzione di specifici lavori urbanistici <sup>5</sup>	I. Esecuzione degli interventi di <b>isolamento termico</b> delle <b>superfici opache</b> , ovvero <b>sostituzione</b> degli impianti di <b>climatizzazione invernale</b> <u><b>o anche</b></u> <b>realizzazione</b> di <b>interventi antisismici</b> II. Cessione al GSE dell'energia non autoconsumata

<sup>5</sup> Si tratta in particolare degli interventi di cui alle lettere d) interventi di ristrutturazione edilizia, e) interventi di nuova costruzione, f) interventi di ristrutturazione urbanistica dell'art. 3, comma 1 D.P.R. n. 380/2001

## C2 Ecobonus

### INTERVENTI TRAINATI: ecobonus

INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA	LIMITE DI SPESA <sup>6</sup>	CONDIZIONI
Acquisto e posa in opera di finestre e infissi	60.000 €	54.545 €	Esecuzione degli interventi di <b>isolamento termico</b> delle <b>superfici opache</b> ovvero <b>sostituzione</b> degli impianti di <b>climatizzazione invernale</b> <i>ma NON</i> anche <i>interventi antisismici</i>
Acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 €	54.545 €	
Acquisto e posa in opera di caldaie a biomasse	30.000 €	27.272 €	
Acquisto e installazione di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti	Non prevista	Non previsto	
Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici	3.300 €	3.000 €	

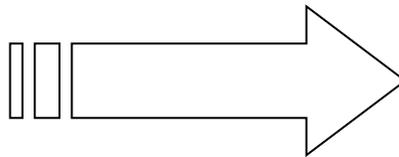
<sup>6</sup> I limiti di spesa indicati per acquisto e posa in opera di finestre e infissi, schermature solari e caldaie a biomasse sono quelli derivanti dall'applicazione della detrazione del 110% prevista dall'art. 119 del DL Rilancio

## C8 Colonnine ricarica



Installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici purchè eseguiti congiuntamente a interventi di risparmio energetico agevolati con **Ecobonus** potenziato al **110%**

Limite annuo di spesa massimo:  
**3.000 euro** riferito a **ciascun**  
**contribuente**



Il limite è **annuale** e resta tale anche se vengono realizzate più infrastrutture di ricarica

## DETRAZIONE SPETTANTE E CASI PARTICOLARI

Le **persone fisiche** possono beneficiare della detrazione al 110% per gli **interventi** sulle **strutture opache** e di **sostituzione** degli impianti di **climatizzazione invernale** su un **numero massimo** di **2 unità immobiliari**, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni



La **limitazione a 2 unità NON opera**, invece, per gli interventi legati al c.d. sismabonus

*La detrazione spetta anche per:*

- Spese professionali di progettazione, ispezione, prospezione
- Costi strettamente correlati alla realizzazione degli interventi quali il montaggio dei ponteggi, lo smaltimento dei materiali, etc...
- Diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi, tassa di occupazione del suolo pubblico, etc...
- Spese relative alle necessarie asseverazioni, attestazioni e rilascio dei visti di conformità

## DETRAZIONE SPETTANTE E CASI PARTICOLARI

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE NELLA QUALE SONO STATI ESEGUITI INTERVENTI CHE DANNO DIRITTO AL SUPERBONUS



PER ATTO TRA VIVI (VENDITA O DONAZIONE)

MORTIS CAUSA (SUCCESSIONE)

SALVO DIVERSO ACCORDO ESPRESSO TRA LE PARTI, risultante dal rogito notarile, la **detrazione spetta**, per i rimanenti periodi d'imposta, all'**acquirente** persona fisica dell'unità immobiliare

La fruizione del beneficio fiscale **spetta** per intero ed **ESCLUSIVAMENTE** all'**erede** che **conservi** la **detenzione materiale e diretta** del bene



## COME MASSIMIZZARE IL VANTAGGIO DEL BONUS 110%

IOTESI 1

**Utilizzo diretto a scomputo delle imposte sul reddito** suddividendo il **beneficio in 5 quote** annuali

IOTESI 2

Utilizzo indiretto attraverso la **cessione** del corrispondente credito a **favore di altri soggetti** comprese le banche e gli intermediari finanziari

*La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né essere chiesta a rimborso*

IOTESI 3

**Sconto sul corrispettivo dei lavori** (fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso) che viene recuperato sotto forma di credito di imposta pari alla detrazione, dall'impresa esecutrice in 5 quote e con possibilità di cessione ad altri soggetti comprese banche e intermediari finanziari

*La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né essere chiesta a rimborso*