

SUPERBONUS 110%

CMFC

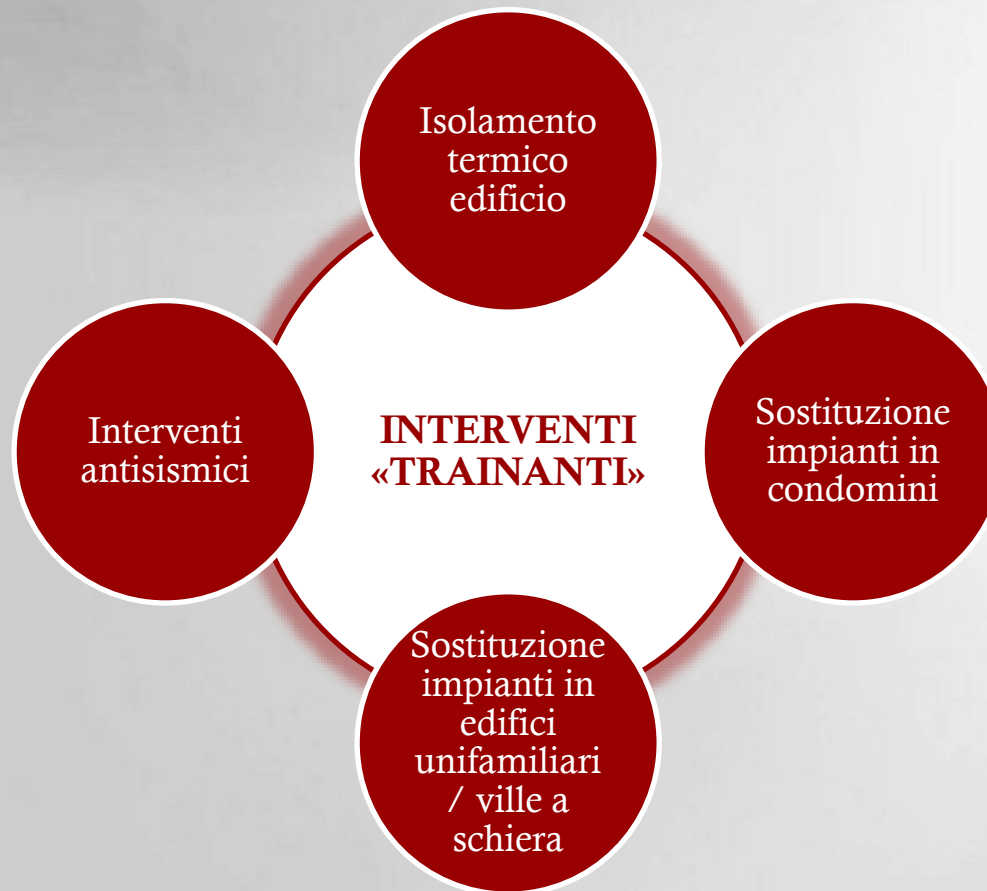
A member of
Nexia
International

Ecobonus

Fonti normative

- Legge 77/2020;
- D.L. 34/2020, art. 119 e seguenti;
- C.M. n. 24/E del 08.08.2020
- D.L. 16/2013, art. 16;
- D.L. 63/2013, art. 14 e seguenti.

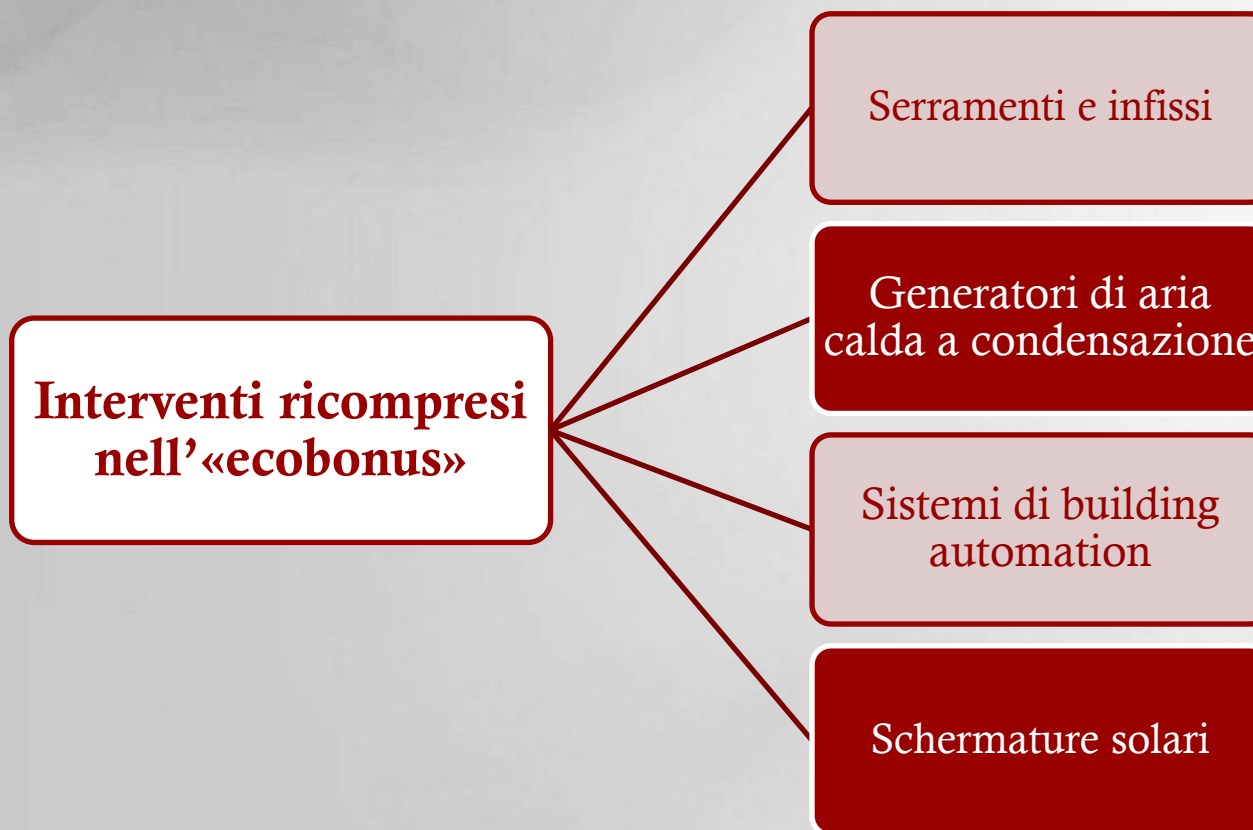
Aspetti oggettivi



Aspetti oggettivi



Interventi «trainati»



Aspetti oggettivi

Altri interventi agevolabili in assenza di interventi «trainanti»

- Interventi su **immobili vincolati** (ex D.Lgs. n. 2/2004)
- Interventi di riqualificazione energetica su edifici per cui gli interventi "trainanti" risultano **vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali**

Demolizione e ricostruzione edifici

- Ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione:
- nel rispetto dei requisiti minimi di miglioramento della classe energetica dell'edificio
 - Indipendentemente dal rispetto della volumetria iniziale
 - nei limiti di spesa definiti per il Superbonus (in seguito dettagliati)

Interventi energetici «trainanti»

Isolamento termico edificio

- No **abusi edilizi**
- Coibentazione superfici opache verticali e orizzontali involucro edificio
- Incidenza **> 25% superficie disperdente lorda** dell'edificio medesimo
- Materiali isolanti conformi a quanto previsto da D.M. sui C.A.M. in edilizia
- Necessaria **asseverazione** tecnico abilitato

Sostituzione impianti in condomini

- No **abusi edilizi**
- Sostituzione impianti climatizzazione invernale **esistenti** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione
- Efficienza almeno pari alla classe A di prodotto
- Necessaria **asseverazione** tecnico abilitato

Sostituzione impianti in edifici unifamiliari

- No **abusi edilizi**
- Sostituzione impianti climatizzazione invernale **esistenti** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione
- Necessaria **asseverazione** tecnico abilitato

Condizioni

- Miglioramento di almeno **2 classi energetiche** dell'edificio (risultante da APE delle singole unità immobiliari)
- Ove non sia possibile, conseguimento della **classe energetica più alta**

Super Sismabonus

Interventi agevolabili

- Interventi antisismici già agevolati ex art. 16, D.L. 16/2013.
- Procedure autorizzative iniziate **dopo 01.01.2017**
- In relazione a edifici siti nelle **zone sismiche 1, 2 e 3** (escluse zone 4)
- Necessaria **asseverazione** tecnico abilitato

Esclusi

- Immobili produttivi detenuti da imprese o da persone fisiche in regime d'impresa

Agevolazioni

- Detrazione pari al **110%** della spesa in luogo delle aliquote speciali previgenti.
- Se credito ceduto a compagnia assicurativa con contestuale stipula polizza eventi calamitosi, **detrazione del 90% del premio assicurativo**

Adempimenti tecnici necessari

1.

- Acquisire **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** prima e dopo l'intervento

2.

- Predisposizione **Relazione Tecnica** intervento ex art. 8, co. 1, D.Lgs. 192/2005, e deposito in Comune, ove previsto

3.

- Acquisizione **Asseverazione** di un tecnico abilitato che attesti la **rispondenza dell'intervento ai requisiti tecnici**

4.

- Acquisizione **Asseverazione** di un tecnico abilitato che attesti la **congruenza delle spese sostenute rispetto all'intervento effettuato**

5.

- Trasmissione all'**ENEA**, entro 90 gg. da fine lavori, della relativa **scheda descrittiva** degli interventi effettuati

6.

- Trasmissione all'**ENEA** di tutte le **asseverazioni** alla fine dei lavori o ad ogni SAL

Aspetti soggettivi

Condomini

- Interventi su **parti comuni condominiali**

Persone fisiche

- Al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arte o professione
- Su un massimo di n. 2 unità immobiliare
 - **Limite non operante per parti comuni e interventi antisismici**

IACP

(Istituti Autonomi Case Popolari)

- Interventi su immobili di proprietà, o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica

Cooperative di abitazione a proprietà indivisa

- Interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai soci

Enti non commerciali

- **Onlus**
- **Organizzazioni di volontariato** iscritte presso apposito registro
- **APS** iscritte negli appositi registri nazionali e regionali

Aspetti soggettivi (segue)

A.S.D. / S.D.D. iscritte nell'apposito registro

- **Limitatamente** ai lavori destinati agli immobili, o parti degli stessi, adibiti a **spogliatoi**

Soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione

- Agevolabili solo interventi su parti comuni condominiali, sempre che il condominio **prevalentemente composto da unità abitative**

Lavoratori autonomi / Ditte individuali

- Agevolabili solo interventi su **immobili rientranti nella propria sfera personale**, al di fuori pertanto dell'attività d'impresa, arte o professione.

Soggetti con redditi a tassazione separata/sostitutiva

- **Non** possono usufruire della **detrazione**, in assenza di Irpef lorda, ma possono optare per lo **sconto sul corrispettivo** dovuto nonché per la **cessione del credito d'imposta** (cfr. slides successive)

ESCLUSIONI

- Immobili con categoria catastale A/1, A/8 e A/9
- Immobili detenuti da **imprese o lavoratori autonomi nell'esercizio di impresa, arte o professione.**
- Edifici «cielo-terra» posseduti da un **unico proprietario**
- Soggetti **non soggetti passivi di imposta in Italia**

Aspetti soggettivi (segue)

Detrazione spettante a **oggetti che possiedono o detengono l'immobile** oggetto dell'intervento in base ad un **titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese**, se antecedente



Condomini

Edificio composto da **almeno 2 unità immobiliari** che **non appartengono allo stesso proprietario o agli stessi comproprietari indivisi**

Edifici condominiali ammessi all'agevolazione

Anche se non abitazioni principali

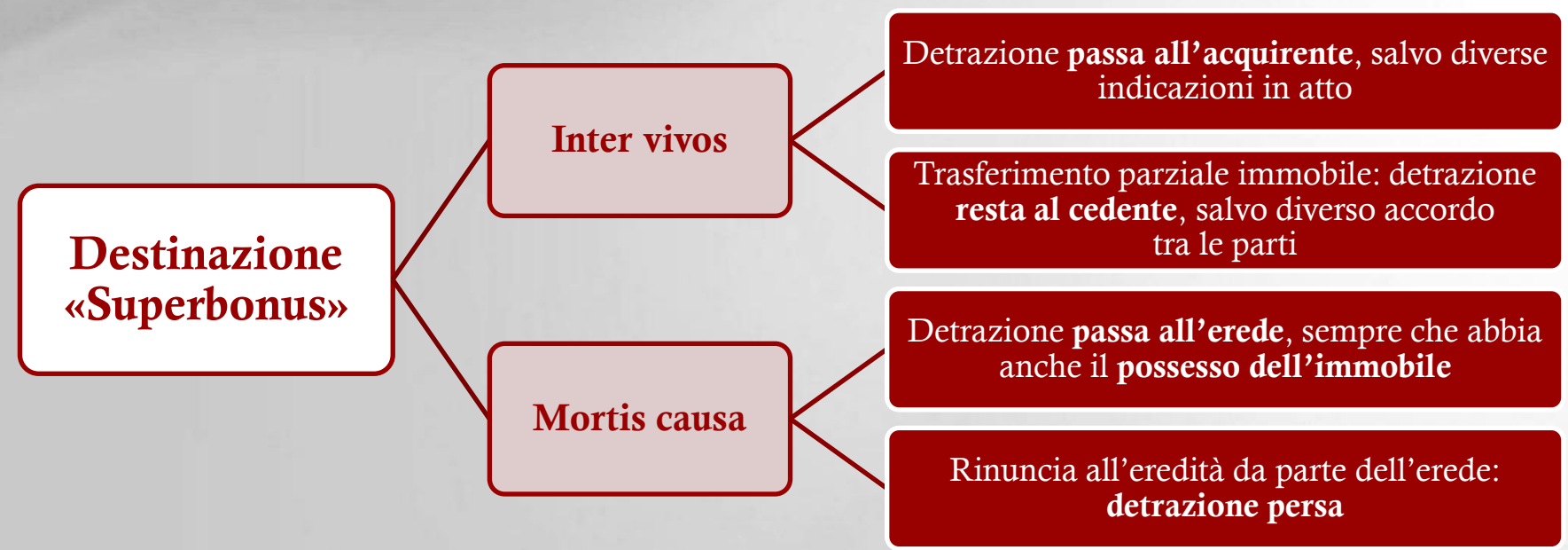
Sempre che abbiano una **prevalenza residenziale** (C.M. 24/E)

Lavori su singole unità condominiali

Beneficiano del superbonus se abbinati a interventi «trainanti» su parti comuni

Solo se unità immobiliare detenuta da **persone fisiche**

Trasferimento immobile



Agevolazione

Bonus

- Detrazione d'imposta **del 110%** della spesa sostenuta

Ambito temporale

- Spese sostenute dal **01.07.2020** al **31.12.2021**
- Principio di «**cassa**» (di «**competenza**» per le imprese)

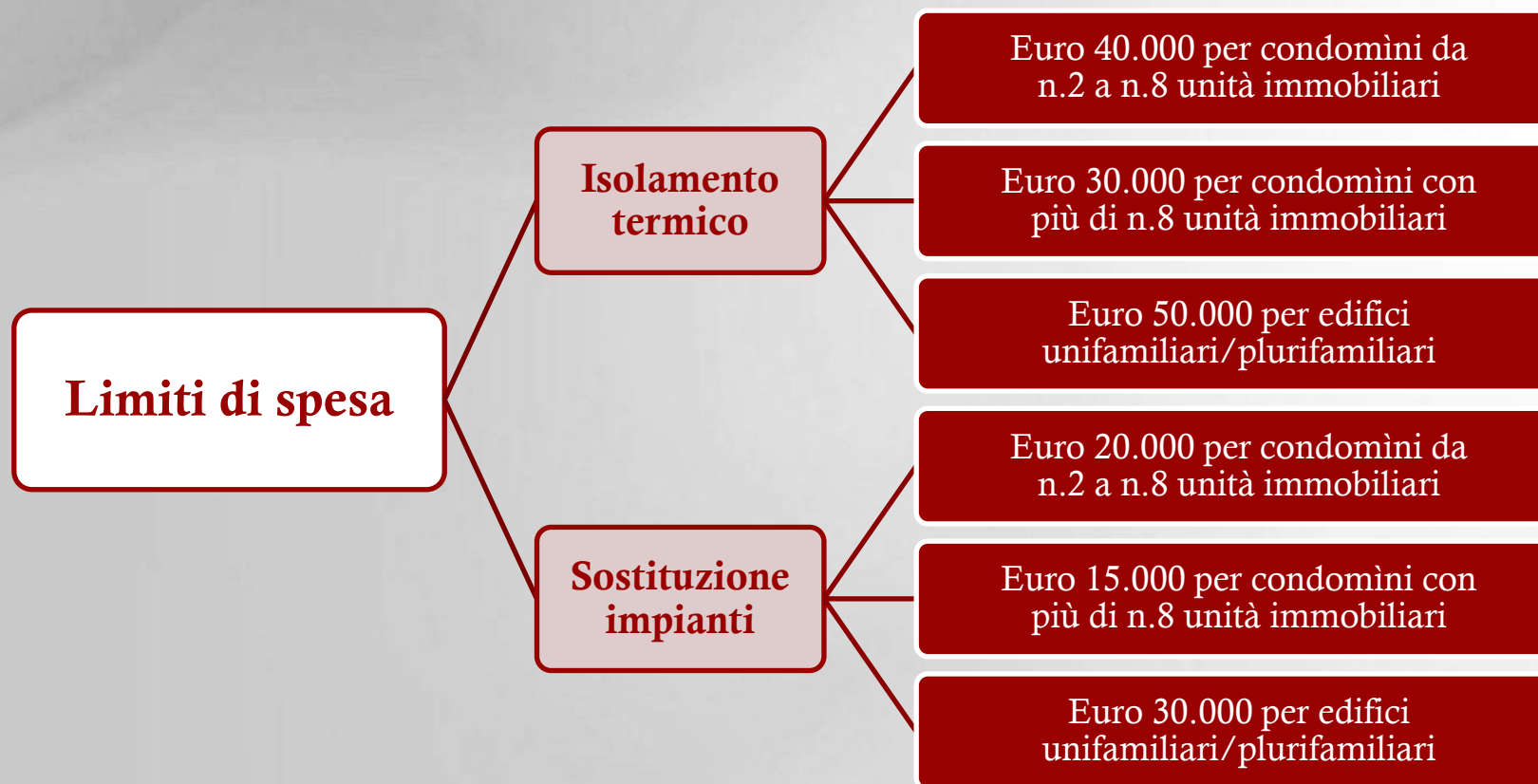
Limiti di spesa interventi «trainanti»

- Limiti specifici differenti a seconda della tipologia di intervento trainante e delle caratteristiche dell'unità abitativa
(**cfr. slide successiva**)

Limiti di spesa altri interventi «trainati»

- Limiti specifici previsti per **ciascuna tipologia di intervento**

Limiti di spesa interventi «trainanti»



Modalità di utilizzo agevolazione

Detrazione diretta

- Detrazione d'imposta del **110%** in dichiarazione dei redditi
- Da ripartire in **5 quote annuali** di pari importo

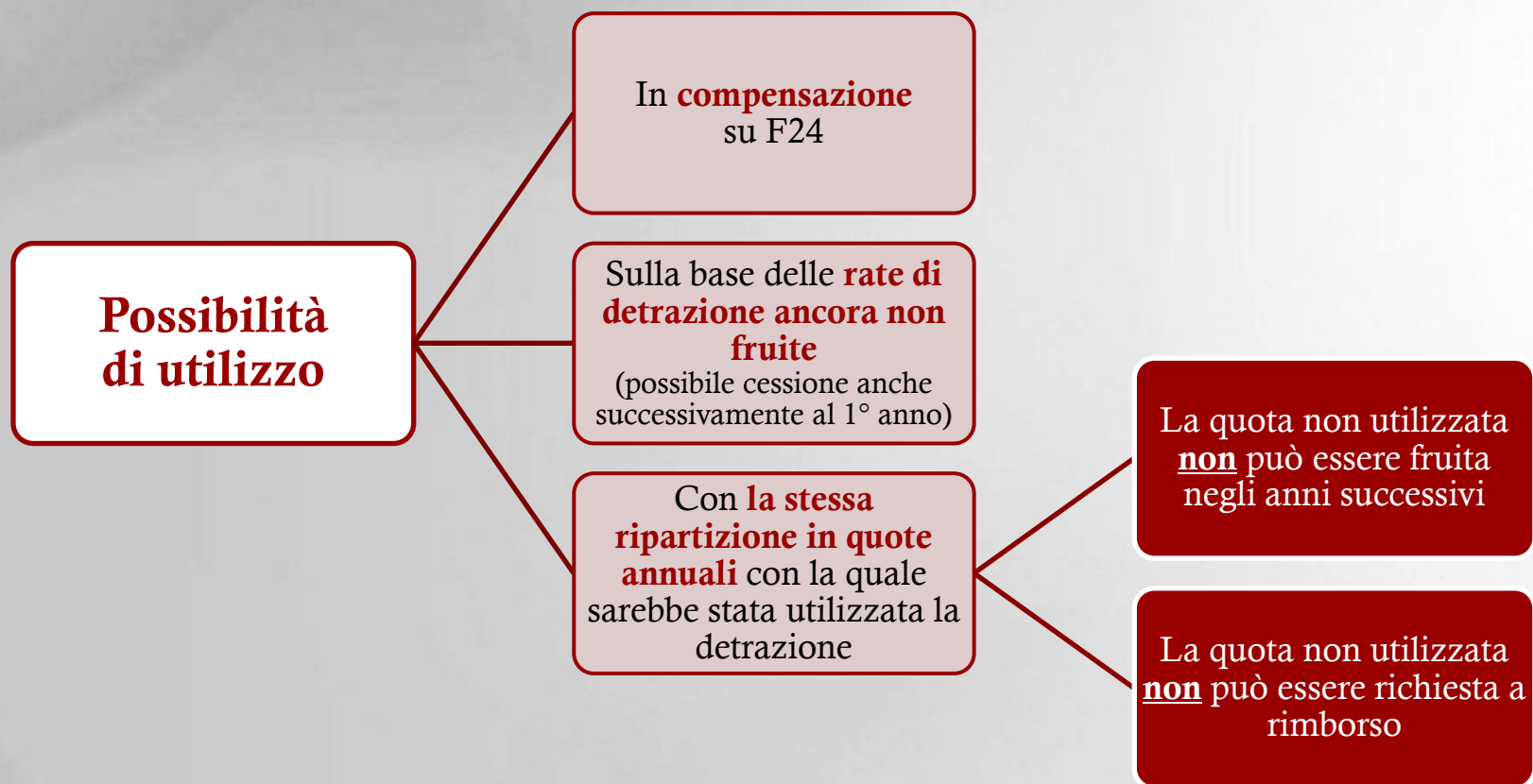
Cessione

- Utilizzabile direttamente dal cessionario (incluse banche e altri intermediari finanziari) sotto forma di **credito d'imposta**, con la stessa ripartizione in quote annuali, o cedibile a soggetti terzi
- Necessario **visto di conformità** rilasciato da intermediario abilitato

Sconto sul corrispettivo

- Importo massimo pari al **corrispettivo dovuto**
- Il fornitore lo recupera sotto forma di **credito d'imposta**, cedibile a soggetti terzi (incluse banche e altri intermediari finanziari), con la stessa ripartizione in quote annuali (5 anni)
- Necessario **visto di conformità** rilasciato da intermediario abilitato

Utilizzo credito d'imposta



Considerazioni finali

1.

- **Non tutti gli interventi** effettuati nell'ambito della ristrutturazione di un immobile **sono agevolabili per il Superbonus**

2.

- Importante valutare anche le **altre detrazioni** (Ecobonus, Sismabonus, Eco-Sisma Bonus, Ristrutturazioni edilizie), sempre utilizzabili

3.

- Indispensabile affidarsi preliminarmente a **tecnici competenti** per un accurato studio di fattibilità

4.

- L'obiettivo principale deve essere il **miglioramento da un punto di vista energetico dell'immobile**, non il vantaggio fiscale

ALTRI INTERVENTI
CON POSSIBILITA' DI
CESSIONE DEL CREDITO
/SCONTO IN FATTURA

Ambito oggettivo

**Trasformabili in
credito d'imposta o
sconto in fattura**

Interventi di recupero del patrimonio edilizio (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo)

Interventi di efficienza energetica

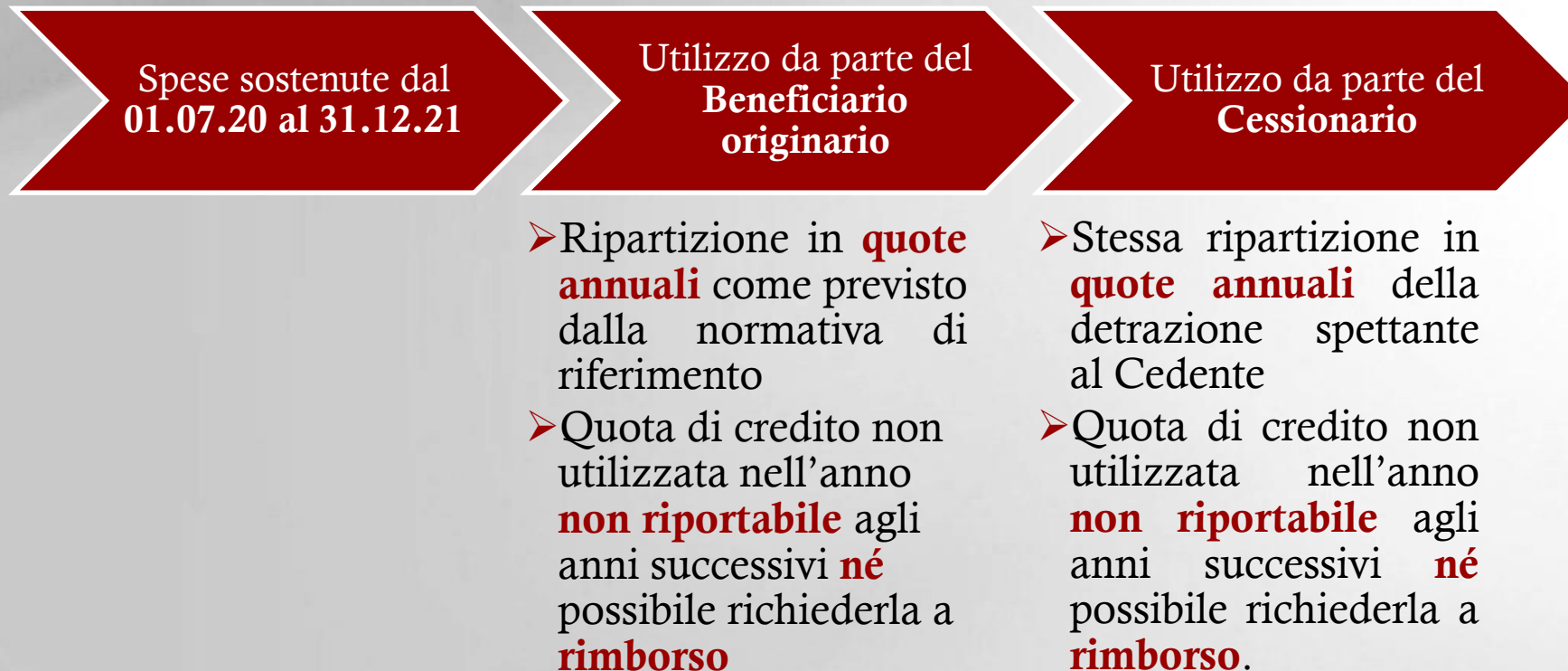
Interventi antisismici

Bonus facciate

Installazione impianti fotovoltaici

Installazione colonnine per ricarica veicoli elettrici

Utilizzo cessione/sconto su altre detrazioni



Cessioni crediti d'imposta

Condizioni per fattibilità

- **Comunicazione cessione con modalità telematiche** attraverso piattaforma web Agenzia Entrate
- **Visto di conformità rilasciato da un professionista** che attesti sussistenza presupposti che danno diritto a detrazione (agevolabile solo per super bonus)
- Per interventi di riqualificazione energetica e antisismici, necessaria anche **asseverazione tecnici abilitati**

Controlli Agenzia Entrate

In capo al
beneficiario
originale/cedente

- Verifiche documentali sulla **sussistenza dei presupposti per la detrazione**

In capo al
cessionario

- Verifiche documentali sulla sussistenza dei presupposti per la detrazione **solo** in presenza di **concorso alla violazione con cedente**
- Eventuale **utilizzo credito in modo irregolare** o in misura maggiore rispetto all'effettivo beneficio.

STUDIO ASSOCIATO CMFC

Torino

corso Re Umberto 7
tel +39 011 5611185

Milano

corso di Porta Romana 6
tel +39 02 49526600



facebook.com/StudioCMFC



info@cmfc.it



linkedin.com/in/studiocmfc/



www.cmfc.it