

# Speciale Superbonus: la guida aggiornata

## La legge di bilancio 2021 introduce novità alla normativa del Superbonus.

La legge di Bilancio 2021 (Legge 30/12/201 n° 178) va ad apportare importanti modifiche al Superbonus, introdotto dagli articoli 119 e 121 del decreto rilancio (Dlgs 19 maggio 2020, n. 34), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

A completare l'opera sono arrivati i chiarimenti da parte del MEF (FAQ, FAQ v. 2) e dell'Agenzia delle Entrate (Circolare 30/E, Circolare 24/E), le disposizioni attuative degli articoli 119 e 121 del decreto Rilancio, (Provvedimento 8 agosto 2020, Provvedimento 12 ottobre 2020) e i consigli operativi da parte di Enea, Anit e numerose associazioni di categoria che si sono espresse in merito con apposite istruzioni per l'uso. Facciamo il punto della situazione.

### Le novità introdotte dalla legge di Bilancio 2021

Il decreto legge 34/2020 “decreto rilancio” convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n° 77, prevede l'innalzamento al 110% dell'aliquota di detrazione fiscale per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per gli **interventi di efficienza energetica** (che soddisfano i requisiti di cui al decreto 06/08/2020) e per gli **interventi antisismici** (di cui ai commi da 1 -bis a 1 -septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63).

La legge di bilancio 2021 ha apportato ulteriori modifiche alla disciplina agevolativa del **Superbonus**. Tra gli interventi si segnalano:

1) il **Superbonus** è prorogato e viene riconosciuto per le spese sostenute fino al **30 giugno 2022** e per gli **IACP** fino al **31 dicembre 2022**. Inoltre:

- per gli interventi effettuati dai **condomini** per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022**;
- per gli interventi effettuati dagli **IACP**, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il **30 giugno 2023**.

2) ha risolto la problematica dell'**unico proprietario di intero edificio**, estendendo l'applicabilità del Superbonus ai lavori effettuati su edifici composti **da 2 a 4 unità immobiliari**, distintamente accatastate anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche;

3) tra i lavori trainanti vengono introdotti gli interventi per la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente nonché quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del TUIR, anche nel caso siano effettuati in favore di persone aventi più di 65 anni;

4) la detrazione è estesa all'installazione degli impianti solari fotovoltaici collocabili su strutture di pertinenza degli edifici;

5) viene stabilito che 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;

6) il beneficio è stato esteso anche agli edifici privi dell'attestato di prestazione energetica (perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali) purché, al termine degli interventi, raggiungano una classe energetica in fascia A;

7) viene stabilito che nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi riferiti agli interventi antisismici spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

Facciamo ora un riepilogo, esauriente ma non esaustivo, dello stato dell'arte sul superbonus, considerando le importanti novità introdotte negli ultimi mesi.

### I soggetti beneficiari: a chi spetta il superbonus?

Sono ammessi alla fruizione del superbonus, gli interventi di riqualificazione energetica e miglioramento sismico sugli edifici ad uso residenziale monofamiliari e condomini, nonché gli spogliatoi di società sportive (escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 non aperte al pubblico).

I Bonus potenziati al 110% vengono riconosciuti esclusivamente ai seguenti soggetti:

- **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;
- **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari (massimo 2);
- **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali, istituiti 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;
- **cooperative di abitazione** a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- **organizzazioni non lucrative di utilità sociale** (di cui all'articolo 10 del decreto legislativo dicembre 1997, n. 460), dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;
- **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Le Onlus, le Organizzazioni di volontariato e le Associazioni di promozione sociale possono fruire del Superbonus senza alcuna limitazione relativamente alla tipologia di immobili oggetto di intervento, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile. Per tali soggetti non opera neanche la limitazione delle due unità immobiliari.

Per gli interventi effettuati dagli IACP o enti analoghi, il Superbonus si applica alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2022. Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo (invece che cinque). In tutti gli altri casi, valgono le spese sostenute fino al 30 giugno 2022.

Il Decreto Rilancio estende l'applicazione del Superbonus anche alle Comunità Energetiche Rinnovabili (o REC) costituite "*in forma di enti non commerciali o di condomini che aderiscono alle configurazioni*" di cui all'articolo 42-bis del decreto Milleproroghe (legge 30 dicembre 2019, n. 162), limitatamente alle spese sostenute per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti dalle predette comunità energetiche. Il Superbonus si applica sul costo dell'impianto fino alla potenza di 20 kW e, per la quota riferita alla eccedenza (e, comunque, fino a 200 kW), spetta la detrazione pari al 50 per cento delle spese di cui all'art. 16-bis, lett. h), del TUIR, e fino a un ammontare complessivo di spesa non superiore a euro 96.000 riferito all'intero impianto.

Ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere 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. In particolare, i soggetti beneficiari devono possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) o altrimenti detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto (legge n. 76 del 2016), sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento e che le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato).

### Gli interventi agevolabili: trainanti e trainati

Gli interventi edilizi agevolabili nella misura del 110% (Superbonus), possono suddividersi in due macrocategorie. Da una parte ci sono quei lavori atti a **contenere i consumi energetici** e quindi di riqualificazione (Ecobonus). Dall'altra rientrano tutte quelle operazioni finalizzate al **miglioramento antisismico** dell'edificio (Sismabonus).

Secondo quanto stabilito ai commi 1 e 4 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, il **Superbonus** spetta per interventi che prevedono **almeno una delle seguenti opzioni**:

1. **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici (almeno il 25% della superficie disperdente lorda)
2. **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti (riscaldamento, raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria)
3. antisismici e di **riduzione del rischio sismico**, di cui ai commi da 1-bis a 1septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus).

Questi interventi sono detti “**TRAINANTI**”. Rientrano in questa categoria anche gli interventi “*finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica*” (comma 2. quater.1 dell’art. 14 del D.L. 63/2013 e s.m.i.). La detrazione di questi ultimi è alternativa a quella prevista per gli interventi di coibentazione dell’involucro o alla riduzione del rischio sismico e spetta, perciò, in presenza di tutti i requisiti necessari ai fini delle due detrazioni che sostituisce.

Se sussiste almeno una di queste condizioni, si ha l’accesso al superbonus. A questo punto si possono aggiungere altri interventi, sempre considerati agevolabili al 110%. Questi, definiti “**TRAINATI**”, sono:

- sostituzione di **finestre comprensive di infissi**, delimitanti il volume riscaldato verso l’esterno e o verso vani non riscaldati, che rispettino i requisiti di trasmittanza termica U (W/m<sup>2</sup>K)
- installazione di **impianti solari fotovoltaici** e relativi sistemi di accumulo
- installazione di **pannelli solari** per la produzione di acqua calda
- acquisto e posa in opera di **schermature solari** (allegato M al d.lgs. 311 del 29/12/2006)
- l’installazione di infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici**
- 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

Condizione essenziale per l’accesso al Superbonus è che gli interventi, anche congiuntamente agli altri di efficientamento energetico e all’installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo, portino al **miglioramento di due classi energetiche dell’edificio**.

È possibile realizzare più interventi trainanti contemporaneamente? Risposta: Sì. Come chiarito nella circolare dell’Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, n. 24/E (cfr. paragrafo 4) “*Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.*”

Il superbonus spetta anche per gli interventi per la rimozione delle barriere architettoniche, art. 16-bis, co.1, lett. e) DPR 917/1986, anche se realizzati a favore di persone over 65, sono agevolati con la percentuale del 110%, purché effettuati congiuntamente agli interventi trainanti di isolamento termico dell’involucro e/o di sostituzione degli impianti di climatizzazione.

I limiti di spesa ammessi alla detrazione variano a seconda del tipo di intervento e degli edifici oggetto dei lavori. L’importo massimo di detrazione spettante si riferisce ai singoli interventi agevolabili ed è imputato all’unità immobiliare oggetto dell’intervento: il bonus, quindi, andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell’immobile che partecipano alla spesa sulla base delle somme versate da ciascuno e documentate. Nel caso in cui sul medesimo edificio siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di essi.

### Trainante 1: isolamento dell’involucro edilizio (cappotto termico)

Il Superbonus spetta nel caso di interventi di **isolamento termico** (isolamento a cappotto) delle superfici opache verticali, orizzontali ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l’esterno o verso vani non riscaldati che interessano l’involucro dell’edificio, anche unifamiliare, o dell’unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno sita all’interno di edifici plurifamiliari, con un’**incidenza superiore al 25 per cento** della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo.

Sono agevolabili gli interventi sulle **strutture opache verticali, orizzontali o inclinate** (pareti, coperture e pavimenti), delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno, verso vani non riscaldati o contro terra, che rispettino i requisiti di trasmittanza termica  $U$  [ $W/m^2K$ ] richiesti.

La detrazione valida per la coibentazione dell'involucro 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
- **euro 40.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari);
- **euro 30.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari).

Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro).

Per "accesso autonomo dall'esterno" si intende 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. 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

Il superbonus conferma una forte attenzione all'impatto ambientale. I materiali isolanti utilizzati devono infatti rispettare i criteri ambientali minimi (CAM) di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017.

Fatto salvo l'obbligo del salto di due classi energetiche (o il raggiungimento di quella più alta), l'intervento di coibentazione termica dell'involucro edilizio deve rispettare, per ogni elemento orizzontale, verticale o inclinato, i **requisiti di trasmittanza "U"** (dispersione di calore), espressa in  $W/m^2K$ . Questi valori limite sono definiti dal Ministro dello Sviluppo economico con l'allegato E del [decreto Requisiti Minimi](#), emanato il 5 ottobre 2020.

| Zona climatica | Strutture opache verticali (pareti perimetrali) | Strutture opache orizzontali o inclinate |               | Chiusure apribili e assimilabili (**) |
|----------------|---|--|---------------|---------------------------------------|
|                |   | Coperture                                | Pavimenti (*) |                                       |
| A              | 0,38  | 0,27                                     | 0,40          | 2,60                                  |
| B              | 0,38  | 0,27                                     | 0,40          | 2,60                                  |
| C              | 0,30  | 0,27                                     | 0,30          | 1,75                                  |
| D              | 0,26  | 0,22                                     | 0,28          | 1,67                                  |
| E              | 0,23  | 0,20                                     | 0,25          | 1,30                                  |
| F              | 0,22  | 0,19                                     | 0,23          | 1,00                                  |

(\*) Pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)  
(\*\*) porte, finestre e vetrine anche se non apribili, comprensive degli infissi (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 10077-1)

Requisiti degli interventi di isolamento termico (DM Requisiti tecnici, Allegato E, 05/10/2020).

Trasmittanze [w/m<sup>2</sup>k] Per approfondire le caratteristiche tecniche degli interventi di isolamento termico sugli involucri ai fini del Superbonus, si rinvia alla circolare n° 24/E del 2020, emanata dall'Agenzia delle Entrate.

**Trainante 2: impianti termici (o di climatizzazione invernale)**

Il Dlgs 48/2020 (Attuazione della direttiva 2018/844/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica) modificando l'art. 2, comma 1, lettera l-tercies del D.lgs. 192/05 che conserva la definizione di impianto termico, ha rimosso alcune restrizioni e di fatto ampliato la platea degli impianti incentivabili, arrivando a comprendere anche le **stufe** (o termocamini) a legna, pellet e cippato, che in precedenza risultavano escluse dal bonus. Ora l'impianto termico è definito:

*“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”.*

Ai fini dell'accesso ad ecobonus e Superbonus, quindi, l'impianto di climatizzazione invernale deve essere fisso, alimentato con qualsiasi vettore energetico e non ha limiti sulla potenza minima inferiore (in precedenza era almeno 5kW). Ai medesimi fini, inoltre, l'impianto deve essere funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria. Non sono impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.

Il superbonus nella misura del 110% spetta a chi prevede come **intervento trainante** – in alternativa o combinato con l'isolamento dell'involucro edilizio – la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria:

- a **condensazione**, (con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013);
- a **pompa di calore**, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- ad **apparecchi ibridi** con pompa di calore integrata a caldaia a condensazione;
- **sistemi di microgenerazione**, che conducano a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20%;
- a **collettori solari**;
- con allaccio a **sistemi di teleriscaldamento efficiente** (definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt, del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102). Esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per la non ottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE;
- a **caldaie a biomassa** (aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186).

L'uso delle caldaie a biomassa vale esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione (*n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE*), per 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. In questo caso la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **30.000 euro**, per singola unità immobiliare.

Nel caso di interventi sulle parti comuni degli edifici, la detrazione 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 ovvero 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.

La detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito e per l'acquisto e installazione di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione acqua calda o climatizzazione.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 24/E, ha precisato che gli interventi sono agevolabili a condizione che gli edifici siano già dotati di impianti di riscaldamento. La circolare 30/E per individuare gli impianti presenti prima dell'intervento fa riferimento ai sistemi documentabili attraverso il libretto di impianto per la climatizzazione (di cui al Dm 10 febbraio 2014). Diventa quindi rilevante poter fornire, in caso di controllo successivo, il libretto d'impianto, in grado di testimoniare l'intera storia dell'impianto asservito all'edificio oggetto di intervento. Il libretto aggiornato documenta l'effettiva presenza iniziale di un sistema dedicato al riscaldamento degli ambienti.

I requisiti e le caratteristiche degli impianti sono definiti dal Ministro dello Sviluppo economico negli allegati F, G, H del [decreto Requisiti Minimi](#), emanato il 5 ottobre 2020.

### Trainante 3: riduzione del rischio sismico (Sismabonus)

Per gli interventi di consolidamento statico e **miglioramento antisismico** (*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 **30 giugno 2022**. Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Può beneficiare del super sismabonus qualsiasi intervento di ristrutturazione volto a migliorare la prestazione sismica ovvero a ridurre il rischio sismico dell'edificio, a patto che non si trovi in zona sismica 4 (vale per le zone sismiche 1-2-3). L'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo e su quelli utilizzati per attività produttive.

La detrazione del 110% si applica a una spesa complessiva **non superiore a 96.000 euro** per unità immobiliare e deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo. Tra le spese detraibili rientrano anche quelle per la **classificazione e verifica sismica degli immobili** e per i **sistemi di monitoraggio strutturale** continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente a uno degli interventi trainanti, nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

La legge di Bilancio 2021 aumenta del 50 % i limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali, sostenute entro il 30 giugno 2022, per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni *di cui agli elenchi allegati al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e di cui al decreto legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009, n. 77*. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi del superbonus spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 24/E del 2020 specifica che la detrazione del 110% si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle case antisismiche, *“vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006)”* realizzate tramite demolizione e ricostruzione di un intero edificio, anche aumentando la volumetria – ove concesso dalle norme urbanistiche – da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che, entro 18 mesi dal termine dei lavori, provvedano alla successiva vendita.

Se il credito corrispondente alla detrazione spettante è ceduto a un'impresa di assicurazione e contestualmente viene stipulata una **polizza** che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione spettante per i premi assicurativi versati (*prevista ordinariamente dal Tuir, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*) spetta nella misura del 90%.

Come per l'ecobonus, anche il sismabonus è erogato, solo ed esclusivamente, in presenza dell'**asseverazione** rilasciata dai tecnici abilitati che, nel caso degli interventi di miglioramento sismico saranno i progettisti strutturali, direttori dei lavori delle strutture e collaudatori. La **certificazione** della **classe di rischio sismico** dell'edificio pre e post-intervento deve seguire le *“linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni”* ([D.M. 28 febbraio 2017, n.58 e s.m.i.](#)).

## Interventi aggiuntivi o “trainati” per l’efficienza energetica

L’aliquota del 110% si applica anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico (ecobonus) nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento, nonché (norma introdotta alla legge di bilancio 2021) a quelli 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 a condizione, che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi “trainanti” (cappotto termico, sostituzione impianti, miglioramento sismico).

Il Superbonus spetta per i seguenti interventi di efficientamento energetico (art. 14 del dlgs 63/2013):

- sostituzione di finestre comprensive di **infissi**, delimitanti il volume riscaldato verso l’esterno e o verso vani non riscaldati, che rispettino i requisiti di trasmittanza termica (come da tabella)
- installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica (spesa complessiva non superiore ai 48.000 € e nel limite di 2.400 euro per ogni kw di potenza nominale dell’impianto)
- contestuale o successiva installazione di **sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati (limite 1.000 € per ogni kwh di capacità accumulo)
- l’installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici**
- installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti;
- acquisto e posa in opera di **schermature solari** (allegato M al d.lgs. 311 del 29/12/2006)
- installazione di sistemi di termoregolazione e building automation (domotica).

La Legge di Bilancio 2021 ha esteso il superbonus all’installazione degli impianti solari fotovoltaici collocati sulle strutture di pertinenza degli edifici. La detrazione spetta, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, nella misura del 110 per cento, fino ad un ammontare complessivo non superiore a **euro 48.000** e comunque nel limite di spesa di **euro 2.400 per ogni kW** di potenza nominale dell’impianto, da ripartire 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, sempreché l’installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti menzionati. La detrazione è riconosciuta anche per l’installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

La detrazione fotovoltaica è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE), con le modalità di cui all’articolo 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell’energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l’autoconsumo, e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto.

Per l’installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (negli edifici di cui all’articolo 16-ter del dlgs 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90), la detrazione è da ripartire 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.

L'agevolazione, riferita a una sola colonna di ricarica per unità immobiliare, ha i seguenti limiti di spesa:

- **euro 2.000** per gli edifici unifamiliari o unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e abbiano uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **euro 1.500** per gli edifici plurifamiliari che installino un numero massimo di otto colonne;
- **euro 1.200** per gli edifici plurifamiliari che installino un numero superiore a otto colonne.

Il decreto del MISE stabilisce che le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

### Requisiti per l'accesso al superbonus

La prima operazione da fare, per assicurarsi l'accesso alle agevolazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica, ristrutturazione, ecobonus, sismabonus e superbonus al 110%, è la verifica della conformità edilizia del manufatto oggetto di intervento. In sostanza, occorre verificare che l'immobile, nel suo complesso, sia costruito in accordo alle norme urbanistiche e cioè che non sia stato commesso nessun illecito o abuso edilizio. Pena, la decadenza del beneficio.

Ogni opera di intervento edilizio sull'esistente – ristrutturazione, riqualificazione energetica, restauro e conservazione – prima di essere avviata, deve dimostrare l'esistenza di due condizioni inderogabili: la legittimità, e la conformità del bene.

La legittimità, altro non è che la proprietà, ed è facilmente dimostrabile. Per quanto riguarda la seconda, va verificato che l'immobile sia conforme alle prescrizioni urbanistico-edilizie, attraverso un accertamento di conformità (art.36 del DPR 380/01 o TU edilizia).

Questo verifica che lo stato attuale dell'immobile, in ogni sua parte, comprese modifiche/integrazioni nel tempo, sia perfettamente in regola con le normative e le autorizzazioni necessarie.

Accedono al Superbonus gli edifici che, alla data d'inizio dei lavori, siano:

- “esistenti”, ossia accatastati o con richiesta di accatastamento in corso, e in regola con il pagamento di eventuali tributi;
- dotati di impianto di climatizzazione invernale, così come definito dalla faq n. 9D2

Ai fini del Superbonus, gli interventi di efficientamento energetico, trainanti e gli eventuali trainati (di cui all'articolo 14 decreto legge n. 63/2013), devono assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo, il **miglioramento di almeno due classi energetiche** o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Questo va dimostrato mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, pre e post-intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Nel caso di immobili vincolati (secondo il Codice dei beni culturali e del paesaggio o per effetto di regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali), gli interventi di efficientamento energetico danno diritto al Superbonus, a prescindere dalla realizzazione degli interventi trainanti, qualora questi ultimi non possano essere realizzati.

Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni di cui al presente articolo anche gli 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 di cui alla lettera a) del comma 1, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.

Per tutti gli interventi, nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura: “*Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici*”.

Con il Decreto del 6 agosto 2020 “*Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici*” sono stati definiti gli interventi che rientrano nelle agevolazioni Ecobonus, Bonus facciate e Superbonus 110%, i costi massimali per singola tipologia di intervento e le procedure e le modalità di esecuzione dei controlli a campione.

Con la Risoluzione n° 60/2020 del 28 settembre 2020, l'Agenzia delle entrate ha chiarito i limiti di spesa da applicare nel caso vengano eseguiti più interventi.

#### Alternative fiscali: cessione del credito e sconto in fattura

Il beneficiario della detrazione ha la possibilità di accedere direttamente alla detrazione, pagando quindi l'intero importo dei lavori e ricevendo il 110% degli importi ammessi dilazionato in 5 anni; in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione fiscale, si può optare per:

- ricevere direttamente dal soggetto che realizza gli interventi uno sconto in fattura pari al 110% dell'importo dei lavori sostenuti. Sarà quest'ultimo a beneficiare della detrazione;
- cedere il credito ad un soggetto terzo, compreso un istituto finanziario o assicurativo, pagando un importo ridotto dei lavori, di una quantità pari all'attualizzazione all'anno zero della quota ceduta.  
Sarà quest'ultimo a beneficiare in 5 anni della detrazione.

Il decreto Rilancio ha introdotto importanti novità estendendo la possibilità per il contribuente di optare per la cessione del credito non solamente nel caso del Superbonus, ma anche per altre tipologie d'incentivo tra cui l'**efficientamento energetico degli edifici** (Ecobonus) e il **recupero del patrimonio edilizio** (Bonus casa).

Il decreto Rilancio ha quindi rivisto e ampliato una norma che già esisteva, estendendone le potenzialità anche per una platea di soggetti che in passato non erano stati considerati ed eliminando alcuni paletti che ne limitavano il ricorso. In tal senso l'elemento più significativo è la **possibilità di poter cedere il credito un numero illimitato di volte**, creando delle vere e proprie piattaforme per la cessione e l'acquisizione dei crediti, e di poterlo cedere anche alle banche e agli istituti finanziari. Questi aspetti di novità sono stati introdotti proprio per risolvere alcune criticità di questo strumenti che ha avuto origine nel 2016.

Ai sensi del comma 3 articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, i suddetti crediti d'imposta sono utilizzati in compensazione, dai fornitori che hanno realizzato gli interventi e dai cessionari (ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241), sulla base delle rate residue di detrazione non fruita dal beneficiario originario. I crediti d'imposta sono fruiti con la stessa ripartizione con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione dal beneficiario originario (cinque o dieci quote annuali di pari importo); la quota dei crediti non compensata nell'anno di riferimento non può essere fruita negli anni successivi, né può essere richiesta a rimborso.

Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, il contribuente richiede il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo.

Le modalità attuative delle disposizioni citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati *al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322*, sono state definite dall'Agenzia delle entrate con il provvedimento 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

L'attestazione della **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati deve essere acquisita anche ai fini del Superbonus, indipendentemente dall'esercizio dell'opzione, da parte del contribuente, per lo sconto in fattura o per la cessione della detrazione.

Con provvedimento del 12 ottobre 2020, l'Agenzia delle entrate ha reso pubbliche le specifiche tecniche correlate al modello per l'esercizio dell'opzione della cessione del credito o dello sconto in fattura. Ha altresì approvato il modello, denominato "*Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica*", che definisce i termini di presentazione dell'opzione che permette, al posto della fruizione diretta della detrazione, di beneficiare del contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o, in alternativa, di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante (sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici). La comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per cui viene esercitata l'opzione.

### Attestazioni, asseverazioni e visto di conformità

Per tutti gli interventi, è necessario che il tecnico abilitato rilasci specifiche **asseverazioni** per il rispetto dei requisiti tecnici degli interventi per l'efficientamento energetico e per la riduzione del rischio sismico. La detrazione è concessa a condizione che la **regolarità degli interventi sia asseverata** da professionisti abilitati, che devono anche attestare la congruità delle spese sostenute con gli interventi agevolati.

Rientrano tra le spese detraibili anche quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni e del visto di conformità.

Trattandosi di una normativa di particolare favore, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le predette detrazioni, ai fini dell'esercizio dell'opzione, per lo sconto o cessione, il contribuente deve acquisire anche:

- l'**asseverazione tecnica** relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, – da parte, rispettivamente, dei tecnici abilitati al rilascio delle certificazioni energetiche e dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico – che certifichi il

rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, in accordo ai previsti decreti ministeriali;

- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro), nonché dai CAF.

L'**asseverazione**, redatta da un tecnico abilitato munito di apposita polizza assicurativa, va fatta sempre a fine lavori ed è possibile farla in corso d'opera al 30% e al 60% dei lavori realizzati. Il tecnico abilitato, dopo la definizione degli interventi da realizzarsi per poter assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche o, il conseguimento della classe energetica più alta, dovrà rilasciare un APE pre e post-intervento ed asseverare il rispetto dei requisiti tecnici e la congruità delle spese sostenute. La congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

Ricordiamo che la prima operazione da fare, per assicurarsi l'accesso alle agevolazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica, ristrutturazione, ecobonus, sismabonus esuperbonus al 110%, è la verifica della conformità edilizia del manufatto oggetto di intervento. In sostanza, occorre verificare che l'immobile, nel suo complesso, sia costruito in accordo alle norme urbanistiche e cioè che non sia stato commesso nessun illecito o abuso edilizio. Pena, la decadenza del beneficio.

Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi, 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.

Il **visto di conformità** è rilasciato ai sensi *dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b), del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322*, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'*articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997*. Il commercialista o CAF dovranno rilasciare il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione fiscale del contribuente. Il visto di conformità viene inviato per via telematica all'Agenzia delle Entrate.

Con il Decreto Asseverazioni sono state definite le caratteristiche della modulistica e le modalità di trasmissione dell'asseverazione, diventando così operativa anche la procedura inerente le verifiche e gli accertamenti delle attestazioni e certificazioni infedeli. Si rimanda ai Decreti del 6 agosto 2020 del Ministero dello sviluppo economico ([DM Requisiti tecnici](#) e [DM Asseverazioni](#)) per ulteriori approfondimenti.

Ai fini del rilascio delle attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una **polizza di assicurazione della responsabilità civile**, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi, **non inferiore a 500.000 euro**. Ferma 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 2.000 a 15.000 euro** per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. A tal proposito il comma 66 della legge di bilancio 2021 chiarisce che 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** (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 da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- garantisca, se in operatività di claims made, una 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 richiamate 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**. L'organo addetto al controllo è il Ministero dello sviluppo economico.

### Le spese agevolabili

Oltre alle spese per gli interventi trainanti e trainati di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica, rientrano tra i costi detraibili anche quelli sostenuti per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni, nonché del visto di conformità.

L'Agenzia delle entrate ha specificato che la detrazione spetta anche per:

- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);
- degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al superbonus restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica (Bonus casa). L'agenzia delle entrate ha chiarito che se l'intervento realizzato ricade in diverse categorie agevolabili, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni. Qualora, invece, si realizzino più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà fruire di ciascuna agevolazione, nell'ambito di ciascun limite di spesa, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Sono online i portali Ecobonu2021 e BonusCasa2021, per trasmettere i dati relativi agli interventi di efficienza energetica terminati nel 2021

