

# **SUPERBONUS 110%**

***Chi ne ha diritto,  
per quali immobili e per quali interventi  
-  
Profili fiscali***



***Raffaella Scurati***

*Funzionario*

*Milano, 10 dicembre 2020*

# SUPERBONUS AL 110%

## RIFERIMENTI NORMATIVI

### Legislazione e Provvedimenti attuativi

- Articoli 119 e 121 D.L. 19 maggio 2020, n. 34;
- Articoli 51, 57-bis, 63 e 80 del D.L. 104/2020 c.d. «Decreto Agosto»;
- Decreto Mise DM Asseverazioni 3 agosto 2020;
- Decreto Mise DM «Efficienza energetica» 6 agosto 2020;
- Decreto MIT D.M. 6 agosto 2020 di 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”;
- Provvedimento n. 283847 dell’8 agosto 2020;
- Provvedimento n. 326047 del 12 ottobre 2020.

### Documenti di prassi - Agenzia delle Entrate

- Circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E dell’8 agosto 2020;
- Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 60/E del 28 settembre 2020;
- Risposte Agenzia delle Entrate n. 325, 326, 327, 328 del 9 settembre 2020, n. 329 del 10 settembre 2020, n. 408 del 24 settembre 2020, n. 455 del 7 ottobre 2020, n. 499 e n. 500 del 27 ottobre 2020, Risposta n. 524 del 4 novembre 2020;
- Telefisco 27 ottobre 2020.

# SUPERBONUS AL 110%

## IN COSA CONSISTE LA DETRAZIONE?

A fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica e di interventi antisismici, è prevista una detrazione nella misura del **110%** per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal **1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, da ripartire tra gli aventi diritto in **cinque quote annuali** di pari importo

# SUPERBONUS AL 110%

## QUALI I SOGGETTI BENEFICIARI?

- Condomini;
- Persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni;
- Istituti autonomi case popolari (IACP) o enti con le stesse finalità (per tali soggetti la norma prevede che il Superbonus compete anche per le spese sostenute dal 1.1.2022 al 30.5.2022);
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti o assegnati in godimento ai soci;
- Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano;
- Associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

# SUPERBONUS AL 110%

## SOGGETTI ESCLUSI

- i titolari di reddito di impresa e gli esercenti arti e professioni **salvo per le spese per interventi condominiali in qualità di condòmini**. In tale ultimo caso le unità non residenziali (esempio strumentali) rientrano nella detrazione solo se gli interventi vengono effettuati in edifici a prevalente destinazione residenziale (superficie complessiva delle unità residenziali superiore al 50%);
- i titolari di redditi assoggettati a tassazione separata, a imposta sostitutiva, i no tax area: ma **ATTENZIONE** tali soggetti non possono fruire direttamente della detrazione ma possono optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito;
- tutti coloro che non possiedono redditi imponibili;
- tutti gli organismi di investimento collettivo del risparmio non soggetti ad imposte sui redditi e Irap

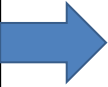
# SUPERBONUS AL 110%

## PERSONE FISICHE E SOCIETA'

La detrazione compete a tutte le persone fisiche **residenti e non residenti** che producono reddito imponibile nel territorio dello Stato e che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi.

La detrazione riguarda unità immobiliari non riconducibili ai c.d. «beni relativi all'impresa» o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni

Soggetti titolari di reddito di impresa



Superbonus solo per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle spese in qualità di condòmini



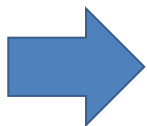
### TELEFISCO 2020

Ribadito che il Superbonus 110% non compete per interventi realizzati su immobili delle imprese, salvo che per i lavori su parti comuni

# SUPERBONUS AL 110%

## PERSONE FISICHE

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo **DUE unità immobiliari**.

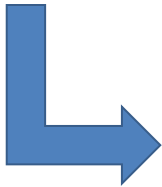


La limitazione non si applica alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio

# SUPERBONUS AL 110%

## PERSONE FISICHE

Le persone fisiche che sostengono le spese e intendono fruire del Superbonus 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 il predetto avvio. La data inizio lavori risulta dai titoli abilitativi.




- ✓ **Proprietario, nudo proprietario** o titolare di altro **diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- ✓ **Detentore** dell'immobile in base al contratto di locazione o comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario;
- ✓ **Familiari** del possessore o detentore dell'immobile (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado);
- ✓ **Conviventi** con il possessore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori;
- ✓ **Promissario acquirente** dell'immobile oggetto di intervento, immesso nel possesso e a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita regolarmente registrato.



# SUPERBONUS AL 110%


## CONCETTO «CONDOMINIO» - C.M. 24/E dell'8 agosto 2020

L'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica in base agli articoli da 1117 a 1139 c.c. (si fa riferimento ai «condomìni» e non alle «parti comuni»).




Il «condominio» costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, ecc.) ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile.

Condominio  
minimo



SI  
110%



Edificio composto da un numero non superiore a otto condomini.

Non c'è obbligo di nominare amministratore di condominio e pertanto, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato gli adempimenti (il quale dovrà dimostrare che gli interventi sono effettuati su parti comuni condominiali).

# SUPERBONUS AL 110%

## CONDOMINIO - PARTI COMUNI

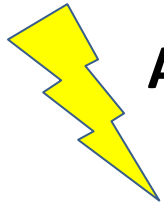
C.M. n. 24/E dell'8 agosto 2020: fa riferimento all'articolo 1117 c.c. per individuare le parti comuni edificio.

- ✓ Suolo su cui sorge edificio;
- ✓ Tetti e lastrici solari;
- ✓ Opere, installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini.

# SUPERBONUS AL 110%

## CONDOMINIO - PARTI COMUNI

Il singolo condòmino usufruisce delle detrazioni per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici in ragione ai millesimi di proprietà o di diversi criteri eventualmente applicati



### ATTENZIONE

**C.M. 8 AGOSTO 2020 N. 24/E e Risposta Agenzia delle Entrate n. 329 del 10 settembre 2020**

Il Superbonus NON si applica agli interventi realizzati sulle **parti comuni a due o più unità immobiliari** distintamente accatastate di un edificio **interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti**

# SUPERBONUS AL 110%

## UNICO PROPRIETARIO

### TELEFISCO 2020

E' ammessa la possibilità per il proprietario di un edificio composto da più unità distintamente accatastate di donare al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori al fine di costituire un condominio e accedere al Superbonus



Attendiamo che questo principio sia inserito in una circolare/risoluzione ministeriale dell'Agenzia delle Entrate

# SUPERBONUS AL 110%

PER  
QUALI INTERVENTI?

INTERVENTI  
c.d. «TRAINANTI»  
o c.d. «Principali»

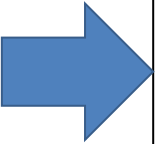
INTERVENTI  
c.d. «TRAINATI»

# SUPERBONUS AL 110%

## QUALI SONO GLI INTERVENTI c.d. «TRAINANTI» o c.d. «Principali»?

A) Interventi di **isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.**

### SPESA MASSIMA:

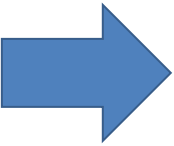
- 
- **50.000 euro** per edifici unifamiliari o per unità situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
  - **40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da **due a otto unità immobiliari**;
  - **30.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da **più di otto unità immobiliari**.

# SUPERBONUS AL 110%

## QUALI SONO GLI INTERVENTI c.d. «TRAINANTI» o c.d. «Principali»?

B) Interventi su **parti comuni di edifici** per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati per il riscaldamento**, il raffrescamento, la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di impianti di microgenerazione o collettori solari, nonché allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto.

### SPESA MASSIMA

- 
- **20.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici **fino a otto unità immobiliari**;
  - **15.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da **più di otto unità immobiliari**.

Sono incluse le spese per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito.

# SUPERBONUS AL 110%

**Interventi condominiali - ammontare complessivo delle spese – esempi di calcolo  
(CM 24/E dell'8 agosto 2020)**

Esempio

Lavori di isolamento termico in edificio composto da 15 unità immobiliari:

Euro 40.000 per otto unità immobiliari (euro 320.000) + euro 30.000 per sette unità immobiliari (euro 210.000) = totale euro 530.000.

Esempio

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale in edificio di 15 unità immobiliari:

Euro 20.000 per otto unità immobiliari (euro 160.000) + euro 15.000 per sette unità immobiliari (euro 105.000)= totale euro 265.000.

Esempio

Intervento di isolamento termico in edificio di 5 unità immobiliari:

Euro 40.000 per cinque unità immobiliari = totale euro 200.000.



# SUPERBONUS AL 110%

## QUALI SONO GLI INTERVENTI c.d. «TRAINANTI» o c.d. «Principali»?

C) Interventi, su **edifici unifamiliari** o su **unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno** (*es. nelle «villette a schiera»*), per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a impianti a collettori solari, o nelle aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata da apposito regolamento, per l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

### SPESA MASSIMA

- 30.000 euro per singola unità immobiliare.

Nel predetto limite sono incluse le spese per lo smaltimento e la bonifica degli impianti sostituiti.

## SUPERBONUS AL 110%

QUALI SONO GLI INTERVENTI  
c.d. «TRAINANTI» o c.d. «Principali»?

D) Antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis  
1-septies del D.L. 63/2013



### IMPORTO DI SPESA AMMESSO AL SUPERBONUS

- 96.000 euro

# SUPERBONUS AL 110%

**INTERVENTI  
c.d. «TRAINANTI»  
o c.d. «Principali»**

**INTERVENTI ANTISISMICI**

Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 sono potenziati al 110% tutti gli interventi su edifici siti in zona sismica 1, 2 e 3 a cui spetta:

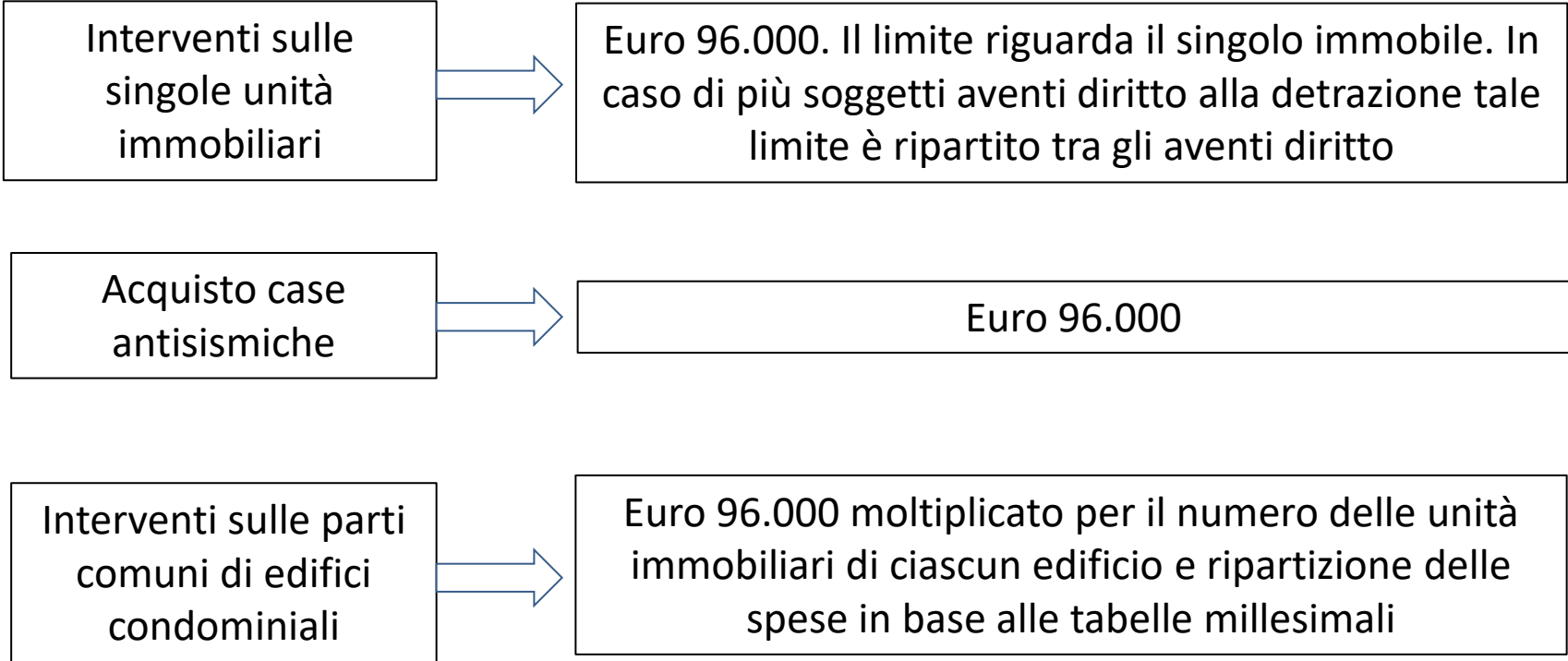
- il Sismabonus su singole unità;
- il Sismabonus condomini;
- il Sismabonus acquisti (interventi effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedono alla successiva rivendita).

# SUPERBONUS AL 110%

**INTERVENTI  
c.d. «TRAINANTI»  
o c.d. «Principali»**

**INTERVENTI ANTISISMICI**

**IMPORTI DI SPESA AMESSI AL SUPERBONUS**



## **SUPERBONUS AL 110%**

**INTERVENTI  
c.d. «TRAINANTI»  
o c.d. «Principali»**

**INTERVENTI ANTISISMICI**

**ACQUISTO CASE ANTISISMICHE**

**RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE N. 515 DEL 2 NOVEMBRE 2020**

Entro il 31 dicembre 2021 (data di scadenza del bonus salvo ulteriori proroghe), oltre ad essere terminati i lavori, dovrà essere necessariamente essere stipulato anche il rogito notarile, salvo eventuali proroghe della detrazione fiscale.

# SUPERBONUS AL 110%

## INTERVENTI ANTISISMICI

**DECRETO AGOSTO – D.L. 104/2020 CONVERTITO NELLA LEGGE 126/2020**

### EVENTI SISMICI

- Nei territori colpiti da eventi sismici il Superbonus per gli interventi trainanti da Ecobonus, spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione;
- Elevato del 50% il limite delle spese, sostenute entro il 31 dicembre 2020, per gli interventi da Eco e Sismabonus potenziati in favore dei soggetti colpiti dagli eventi sismici del 24 agosto, del 26 e 30 ottobre 2016, nonché del 6 aprile 2009.



Questa agevolazione è alternativa al contributo per la ricostruzione, ed è fruibile per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, ma con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive.

# SUPERBONUS AL 110%

## INTERVENTI c.d. «TRAINATI»

Detrazione nella misura del 110% se **eseguiti congiuntamente ad almeno un intervento TRAINANTE**, purché consistano in opere di:

- **efficientamento energetico** di cui all'articolo 14 D.L. 63/2013 (c.d. «Ecobonus Ordinario») nei limiti di detrazione previsti per ciascun intervento (*trainati da Eco al 110%*);
- **installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici (*trainati da Eco al 110%*);
- **installazione di impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su determinati edifici (*trainati da Eco e Sisma al 110%*);
- **installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici agevolati (*trainati da Eco e Sisma al 110%*).

# SUPERBONUS AL 110%

## INTERVENTI c.d. «TRAINATI»

Gli interventi trainati devono:

- ✓ essere **eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi TRAINANTI**;
- ✓ assicurare nel loro complesso il **miglioramento di due classi energetiche oppure ove non possibile il conseguimento della classe energetica più alta.**

**N.B.:** le spese devono essere sostenute nell'intervallo di tempo individuato:

- dal **1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**;
- dalla **data di inizio e la data di fine dei lavori** per la realizzazione degli «interventi trainanti».

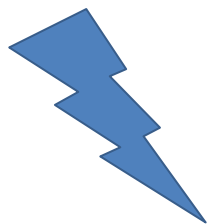
*ESEMPIO: spese per intervento trainante sostenute a marzo 2020 e spese per sostituzione finestre settembre 2020 **NO** agevolazione 110%*



# SUPERBONUS AL 110%

## INTERVENTI c.d. «TRAINATI»

Gli interventi trainati di efficientamento energetico sono agevolati purché **gli edifici siano dotati di impianto di riscaldamento funzionanti**, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile.



### ATTENZIONE

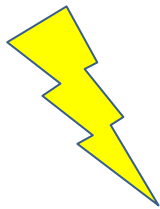
Qualora l'edificio è privo di impianto di riscaldamento **NO** superbonus

# SUPERBONUS AL 110%

## IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

### TELEFISCO 2020

Le **stufe a legna o a pellet, anche caminetti o termocamini, purché fissi**, sono considerati «impianti di riscaldamento». Sarà possibile accedere al Superbonus 110% sempreché ci sia il conseguimento di un risparmio energetico e vi sia un salto di due classi energetiche



Attendiamo che questo principio sia inserito in una circolare/risoluzione ministeriale dell'Agencia delle Entrate

# SUPERBONUS AL 110%

## UNITA' COLLABENTI

Risposta Agenzia delle Entrate n. 326 del 9 settembre 2020

unità collabenti: categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito che tuttavia possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.



Ai fini dell'agevolazione è necessario dimostrare che l'edificio:

- ✓ è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste,
- ✓ e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

# SUPERBONUS AL 110%

Tipologia degli interventi	Tipologia degli immobili	Spesa massima
ISOLAMENTO TERMICO DELLE SUPERFICI OPACHE O INCLINATE CHE INTERESSANO L'INVOLUCRO EDIFICIO CON INDICENZA SUPERIORE AL 25% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE LORDA	Edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo site all'interno di edifici plurifamiliari	Euro 50.000
	Interventi su parti comuni condominiali per edificio composto da due a otto unità immobiliari	Euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità che compongono l'edificio
	Interventi su parti comuni condominiali per edificio composto da più di otto unità immobiliari	Euro 30.000 moltiplicato per il numero delle unità che compongono l'edificio
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI PER SOSTITUZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ESISTENTI CON IMPIANTI CENTRALIZZATI PER RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E/O FORNITURA ACQUA CALDA SANITARIA, A CONDENSAZIONE, A POMPA DI CALORE	Interventi su parti comuni condominiali per edificio composto fino a otto unità immobiliari	Euro 20.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari
	Interventi su parti comuni condominiali per edificio composto da più di otto unità immobiliari	Euro 15.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari

## SUPERBONUS AL 110%

Tipologia degli interventi	Tipologia degli immobili	Spesa massima
<b>INTERVENTI PER SOSTITUZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ESISTENTI CON IMPIANTI PER RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E/O FORNITURA ACQUA CALDA SANITARIA, A CONDENSAZIONE, A POMPA DI CALORE</b>	Interventi su: <ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>edifici unifamiliari,</b></li><li>✓ <b>o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno</b></li></ul>	<b>Euro 30.000</b>

# SUPERBONUS AL 110%

Tipologia degli interventi	Spesa massima
<p>INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI CUI ARTICOLO 14 D.L. 63/2013 eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei precedenti interventi (c.d. <b>INTERVENTI TRAINATI</b>) e che assicurano il miglioramento di almeno due classe energetiche ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta</p>	<p>Limiti di spesa previsti per ciascun intervento</p>
<p>INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI CUI ARTICOLO 14 D.L. 63/2013, eseguiti su <b>EDIFICI VINCOLATI</b>, anche non eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei precedenti interventi e che assicurano il miglioramento di almeno due classe energetiche ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta</p>	<p>Limiti di spesa previsti per ciascun intervento</p>
<p><b>INTERVENTI ANTISISMICI</b></p>	<p>Euro 96.000</p>

# SUPERBONUS AL 110%

Tipologia degli interventi	Spesa massima
<b>INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI connessi alla rete elettrica a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione</b>	<b>48.000 euro</b> e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kw di potenza nominale
<b>INSTALLAZIONE, CONTESTUALE O SUCCESSIVA ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI, DI SISTEMI DI ACCUMULO INTEGRATI NEGLI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI AGEVOLATI a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione</b>	<b>1.000 euro</b> per ogni kw di capacità di accumulo del sistema di accumulo, nel limite complessivo di spesa di euro 48.000 e comunque di euro 2.400 per ogni kw di potenza nominale dell'impianto
<b>INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI NEGLI EDIFICI a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione</b>	<b>3.000 euro</b>

## SUPERBONUS AL 110%

### PER QUALI IMMOBILI?

In entrambi i casi, quindi **interventi trainanti e trainati**, gli interventi devono essere realizzati su:

- **parti comuni di edifici residenziali** in condominio (*sia trainanti, sia trainati*);
- **edifici unifamiliari e relative pertinenze** (*sia trainanti, sia trainati*);
- **unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi** dall'esterno site in edifici plurifamiliari (*sia trainanti, sia trainati*);
- **singole unità immobiliari e pertinenze** all'interno di edifici in condominio (massimo due unità immobiliari in caso di interventi riqualificazione energetica) – *solo trainati*.

Sono escluse le unità immobiliari accatastate in categoria:

- ✓ A1 (Abitazioni tipo signorile)
- ✓ A8 (Abitazioni in ville)
- ✓ A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici); sono ammesse al Superbonus le unità aperte al pubblico.





# SUPERBONUS AL 110%

DECRETO AGOSTO – D.L. 104/2020 CONVERTITO NELLA LEGGE 126/2020

## DIMORE STORICHE – CATEGORIA CATASTALE A/9

Esteso il Superbonus alle dimore storiche accatastate in categoria A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici) a condizione che siano aperte al pubblico.

I fabbricati accatastati in A/1, A/8 e A/9 rilevano ai fini della prevalente destinazione residenziale.

## SUPERBONUS AL 110%

### UNITA' DI LUSO

*Faq Agenzia delle Entrate e  
Risposta Telefisco 2020*



I proprietari o detentori in condominio di abitazioni «di lusso», A/1 (abitazioni di tipo signorile) sono ammessi al Superbonus in caso di interventi trainanti sulle parti comuni condominiali.

Non sono ammessi agli interventi trainati!

# **SUPERBONUS AL 110%**

## **EDIFICIO UNIFAMILIARE**

**C.M. 24/E DELL'8 AGOSTO 2020  
E RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE N. 328 DEL 9 SETTEMBRE 2020**

Si parla di unica unità immobiliare quando la stessa:

- è di proprietà esclusiva,
- è funzionalmente indipendente (quindi dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per acqua, gas, energetica elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva);
- disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- è destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

# SUPERBONUS AL 110%

## EDIFICIO UNIFAMILIARE

DECRETO AGOSTO – D.L. 104/2020 CONVERTITO NELLA LEGGE 126/2020  
RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE A TELEFISCO 2020  
E RISPOSTA N. 524 DEL 4 NOVEMBRE 2020

### EDIFICI UNIFAMILIARI E PLURIFAMILIARI

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**»

# SUPERBONUS AL 110%

## EDIFICIO UNIFAMILIARE

C.M. 24/E DELL'8 AGOSTO 2020 E RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE N. 328 DEL 9 SETTEMBRE 2020

I concetti di unità

- «**funzionalmente indipendente**»
- e con «**uno o più accessi autonomi dall'esterno**»

vanno verificati **contestualmente** a nulla rilevando che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.



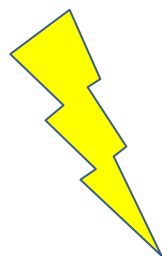
Pertanto l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotato di accesso autonomo fruisce del superbonus autonomamente indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto)

# SUPERBONUS AL 110%

## EDIFICIO UNIFAMILIARE

### TELEFISCO 2020

Gli **impianti fognari** non rientrano tra quelli (acqua, riscaldamento, energia elettrica, gas) che determinano l'indipendenza funzionale



Attendiamo che questo principio sia inserito in una circolare/risoluzione ministeriale dell'Agenzia delle Entrate

# SUPERBONUS AL 110%

## TIPOLOGIA DI CONDOMINIO – Interventi realizzati su parti comuni di un edificio

**Superficie complessiva  
delle unità immobiliari  
destinate a residenza  
SUPERIORE al 50%**



Ammesso alla detrazione 110% anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziale (ad esempio strumentale o merce) che sostenga le spese per le parti comuni

**Superficie complessiva  
delle unità immobiliari  
destinate a residenza  
INFERIORE al 50%**



Ammesso alla detrazione 110% il proprietario e il detentore di unità immobiliari residenziali comprese nell'edificio che ha sostenuto le spese per gli interventi sulle parti comuni

# SUPERBONUS AL 110%

## EDIFICIO VINCOLATO

Se l'edificio è sottoposto:

- ad uno dei vincoli previsto dal «Codice dei beni culturali» o del «paesaggio»
- o gli interventi trainanti sono vietati dai regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali

il superbonus si applica in ogni caso agli interventi trainati dovendo rispettare comunque il miglioramento di due classi energetiche oppure il conseguimento di quella più alta ove non possibile.



# SUPERBONUS AL 110%

## REQUISITI PER ACCEDERE AL SUPERBONUS

Per accedere alla detrazione è necessario che gli **interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti**:

- rispettino i **requisiti minimi** sulle prestazioni energetiche degli edifici (attestati con Asseverazione);
- i materiali isolanti devono rispondere a specifici requisiti tecnici ed ambientali (attestati con Asseverazione);
- assicurino il **miglioramento di almeno due classi energetiche o il conseguimento della classe energetica più alta** possibile (tramite A.P.E.).

E' necessaria l'A.P.E. pre e post intervento rilasciata da un tecnico abilitato nella forma di dichiarazione di asseverazione.

# SUPERBONUS AL 110%

## REQUISITI PER ACCEDERE AL SUPERBONUS

### TELEFISCO 2020

In caso di condominio il salto di due classi richiesto per accedere al Superbonus 110% non riguarda la singola unità, ma l'edificio nella sua interezza

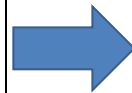
# SUPERBONUS AL 110%

## DETRAZIONE SPETTANTE

DETRAZIONE PARI AL 110%, da ripartire, tra gli aventi diritto, in CINQUE quote annuali di pari importo, per gli interventi c.d. «trainanti» e per gli interventi c.d. «trainati», e con riferimento alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021

L'agevolazione compete entro il limite che trova capienza nell'imposta annua

Quota annuale detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno



non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi di imposta successivi né essere chiesta a rimborso. (In alternativa all'incapienza cessione del credito/sconto in fattura)

# SUPERBONUS AL 110%

## DETRAZIONE SPETTANTE

Quali sono i criteri per individuare il periodo a cui imputare le spese?

Persone fisiche

Criterio di cassa: data di effettivo pagamento indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono

Società

Criterio di competenza: spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021 indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono

# SUPERBONUS AL 110%

## DETRAZIONE SPETTANTE

### EDIFICI UNIFAMILIARI O UNITA' INDIPENDENTE

L'importo massimo di detrazione è:

- ✓ per intervento,
- ✓ e deve intendersi riferito all'edificio unifamiliare o all'unità immobiliare funzionalmente indipendente oggetto dell'intervento

Più proprietari o detentori dell'unità immobiliare



Deve essere suddiviso tra i soggetti possessori o detentori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato

# SUPERBONUS AL 110%

## DETRAZIONE SPETTANTE

### Interventi su parti comuni condominiali

Limite di spesa calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto e tale limite di spesa costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio.

Ciascun condomino poi potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa imputata sulla base dei millesimi di proprietà.

### TELEFISCO 2020

Concorrono alla determinazione della spesa massima anche le pertinenze non riscaldate



# SUPERBONUS AL 110%

## DETRAZIONE SPETTANTE

### Interventi su parti comuni condominiali

#### Esempio

Edificio in condominio composto da cinque unità immobiliari dove sono realizzati interventi di isolamento termico delle superfici opache (limite di spesa euro 40.000). In tal caso il limite di 40.000 euro sarà moltiplicato per le cinque unità immobiliari (quindi totale 200.000 euro che sarà suddiviso per ciascun condomino in base ai millesimi di proprietà).

#### Esempio

Il singolo condomino sostiene spese per interventi su parti comuni condominiali di sostituzione dell'impianto termico (intervento trainante) pari a 10.000 euro per la quota di sua competenza e per il suo appartamento sostiene delle spese pari a 20.000 euro per la sostituzione degli infissi (intervento trainato) e pari a 5.000 euro per l'installazione delle schermature solari (intervento trainato).

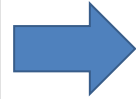
La detrazione del 110% sarà calcolata sull'importo pari a 35.000 euro.

# SUPERBONUS AL 110%

## DETRAZIONE SPETTANTE

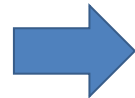
La detrazione si applica sul valore totale della fattura al lordo del pagamento dell'IVA.

Trasferimento tra vivi immobile sul quale sono realizzati interventi ammessi al superbonus



Trasferimento delle detrazioni non utilizzate in tutto o in parte, per i rimanenti periodi di imposta, dal cedente al nuovo acquirente salvo diverso accordo tra le parti.

Decesso dell'avente diritto al superbonus



La fruizione del beneficio fiscale si trasmette per intero esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.



# SUPERBONUS AL 110%

## SPESE AMMISSIBILI AL SUPERBONUS

Sono detraibili tutte le spese sostenute per l'esecuzione dell'intervento comprese anche quelle sostenute per il rilascio del **visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni**.

Sono inoltre detraibili, a condizione che l'intervento sia effettivamente realizzato:

- le spese per l'acquisto dei materiali, progettazione e altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo dei lavori (ad esempio per sopralluoghi e perizie, le spese di progettazione, ispezione);
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (quali spese per installazione ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, iva 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 occupazione suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).


# SUPERBONUS AL 110%

## TELEFISCO 2020


- rientrano nel Superbonus 110% i **costi strettamente collegati** alla realizzazione ed al completamento dell'intervento agevolato, nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento; l'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato;
- il **compenso dell'amministratore di condominio** non è oggetto di detrazione e pertanto il contribuente su tale importo non potrà nemmeno esercitare l'opzione per la cessione del credito/sconto in fattura.

# SUPERBONUS AL 110%

## CUMULABILITA'



PER LE **MEDESIME SPESE** il contribuente potrà avvalersi di una sola delle agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla singola agevolazione.



Qualora si attuino interventi riconducibili a **DIVERSE** fattispecie agevolabili (interventi ad esempio realizzati nell'ambito della ristrutturazione e quindi esclusi dal superbonus sia interventi ammissibili al superbonus), il contribuente può usufruire di entrambe delle agevolazioni a condizione che siano state distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti previsti in relazione a ciascuna detrazione.

# SUPERBONUS AL 110%

## CUMULABILITA'

### TELEFISCO 2020

Se sullo stesso edificio sono effettuati interventi «trainanti» sia da Eco che da Sismabonus e ulteriori interventi «trainati», il limite di spesa ammesso al Superbonus è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi (le spese relative a ciascun intervento devono essere contabilizzate separatamente)

*Grazie per l'attenzione!*

*Raffaella Scurati*