

SUPERBONUS 110%

23 giugno 2022

Cos'è il Superbonus 110%

Il Superbonus 110% è una detrazione per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2025 da ripartire in 5 quote annuali di pari importo per le spese sostenute nel 2021 e in 4 quote annuali per quelle sostenute dal 2022. La detrazione spetta per l'esecuzione di lavori di efficientamento energetico e di adeguamento antisismico.

Nel dettaglio, in forza dell'art. 1, comma 28, della Legge 231/21 (Legge di Bilancio 2022), la detrazione è fruibile:

- per interventi "trainanti" e "trainati", effettuati da **condomini** e **mini condomini** in mono proprietà (fino a 4 unità immobiliari), **Onlus** ed **enti del terzo settore** (es. RSA), compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 nella misura del:
 - 110% fino al 31 dicembre 2023;
 - 70% per il 2024;
 - 65% per il 2025.
- interventi "trainanti" e "trainati", effettuati dalle **persone fisiche relativamente alle singole unità immobiliari** (cd. unifamiliari e "villette a schiera"), il bonus si applicherà al:
 - 110% sino al 31 dicembre 2022, qualora al 30 settembre 2022 sia realizzato almeno il 30% dei lavori;
 - 110% sino al 30 settembre 2022, in caso di mancato raggiungimento della percentuale minima di esecuzione dei lavori

- interventi “trainanti” e “trainati” effettuati da IACP e Cooperative a proprietà indivisa, nella misura piena del 110%, fino al 31 dicembre 2023 se, al 30 giugno 2023, abbiano effettuato almeno il 60% dell'intervento complessivo;
- interventi da Ecobonus e Sismabonus 110% su immobili danneggiati da terremoti, per i quali l’agevolazione spetterà al:
 - 110% sino al 31 dicembre 2025, sulle spese eccedenti il contributo pubblico per la ricostruzione;
 - 110% sino al 31 dicembre 2025 entro il limite di spesa agevolato aumentato del 50%, qualora si rinunci al contributo per la ricostruzione;
- per il Sismabonus acquisti non è stata prevista alcuna proroga del 110% per gli acquirenti di abitazioni demolite e ricostruite in chiave antisismica, la cui scadenza resta ferma al 30 giugno 2022 (termine entro il quale devono essere ultimati i lavori e stipulato il rogito).

Quali sono gli interventi che possono accedere?

Per accedere al Superbonus 110%, è fondamentale realizzare almeno uno degli interventi trainanti e raggiungere il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero di una o due di quelle sismiche. A tal fine, è possibile eseguire insieme agli interventi trainanti anche quelli trainati che ottengono l'aliquota agevolata purché eseguiti congiuntamente a quelli trainati.

Quali sono gli interventi trainanti ?

(art. 119, co. 1, DL 34/2020)

Gli interventi trainanti si sostanziano nelle seguenti categorie:

1. **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate - con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio - compresi quelli unifamiliari o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari (cd. "villette a schiera");

Sulle parti comuni degli edifici:

2. **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o 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 microgenerazione o a collettori solari (sulle parti comuni degli edifici);
3. **allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente** esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria (sulle parti comuni degli edifici).

Su edifici unifamiliari o su unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari (cd. «villette a schiera»):

1. **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 microcogenerazione o a impianti a collettori solari;
2. **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a biomassa** aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria;
3. **allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente** nei comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate;
4. **interventi antisismici (Sismabonus).**

Parti comuni:

- Isolamento superfici opache (<25%);
 - Sostituzione serramenti;
 - Schermature solari/chiusure oscuranti;
 - Impianti: generatori aria calda a condensazione, biomassa, scaldacqua a pompa di calore.
- * Con un paragrafo aggiunto al comma 4 dell'art. 119 dal DL 77/2021 (conv. in L 108/2021), è stato specificato che anche le spese per **interventi di abbattimento delle barriere architettoniche** possono accedere al Superbonus 110%. Come tutte le altre tipologie di interventi trainati devono essere consequenziali a un intervento trainante (ad. es. cappotto termico) e risulta irrilevante la presenza di persone portatrici di handicap (art. 3 L.104/92) ovvero di over 65.

Parti private (unità immobiliare o edificio unifamiliare):

- Isolamento superfici opache (<25%);
- Sostituzione serramenti;
- Schermature solari/chiusure oscuranti;
- Impianti: caldaie a condensazione, generatori aria calda a condensazione, pompe di calore, sistemi ibridi, scaldacqua a pdc, microcogeneratori, biomassa;
- Domotica;
- Installazione collettori solari termici;
- Eliminazione barriere architettoniche;
- Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
- Impianti fotovoltaici/Installazione accumulo.

Quali sono i requisiti per l'accesso alla detrazione?

Requisito fondamentale (art. 119, co. 3, DL 34/2020)

Gli interventi devono comportare:

1. Parte energetica

Il MIGLIORAMENTO DI ALMENO DUE CLASSI ENERGETICHE (per gli edifici che si trovano in classe A₃ almeno di una classe).

Il rispetto di questo requisito viene dimostrato con:

- APE (Attestato di prestazione energetica) dello stato di fatto.
- APE post-interventi.

2. Parte sismica

Gli interventi devono comportare LA RIDUZIONE DI 1 O 2 CLASSI DI RISCHIO SISMICO.

Requisiti specifici (DM MISE 6 agosto 2020)

Ogni singolo intervento deve rispettare dei requisiti specifici, previsti dal cosiddetto "Decreto Requisiti", DM MISE 6 agosto 2020.

Ad esempio, per l'isolamento termico delle superfici opache verticali in zona climatica F, la trasmittanza da rispettare è 0,22 W/m²K.

Quali soggetti possono usufruire del Superbonus 110% ?

(art. 119, co. 9, DL 34/2020)

- 1) i condomini;
- 2) le **persone fisiche** non esercenti attività di impresa arti o professioni con riferimento a **interi fabbricati composti da un minimo di 2 ad un massimo di 4 unità distintamente accatastate appartenenti ad un unico proprietario o in comproprietà** (per interventi trainati non più di due in caso di *Ecobonus* potenziato al 110%);
- 3) le **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni relativamente ad interventi su **singole unità immobiliari a destinazione residenziale** (non più di due in caso di *Ecobonus* potenziato al 110%);
- 4) gli **Istituti autonomi case popolari (IACP)**, comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;

- 5) le **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- 6) le **Organizzazioni non lucrative di utilità sociale**, dalle **organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri, e dalle **associazioni di promozione sociale** iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano;
- 7) le **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Rientrano tra i beneficiari anche le **imprese** con riferimento agli interventi sulle parti comuni di unità immobiliari possedute o detenute all'interno di condomini.

Quali soggetti diversi dal proprietario possono accedere alla detrazione?

La detrazione spetta ai **soggetti 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 il predetto avvio.

Si tratta, in particolare:

- ✓ del titolare di altro **diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- ✓ del **detentore** dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario;
- ✓ dei **familiari del possessore o detentore** dell'immobile.

Quali sono gli edifici interessati?

(art. 119, co. 1, DL 34/2020)

Il Superbonus, spetta, a determinate condizioni, per le spese sostenute per interventi effettuati su:

- 1) parti comuni di edifici residenziali in condominio;
- 2) parti comuni di edifici residenziali composti da un minimo di 2 ad un massimo di 4 unità e interamente posseduti da persona fisica non esercente attività di impresa, arti o professione, in proprietà esclusiva o in comproprietà con altre persone fisiche edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze;
- 3) singole unità immobiliari residenziali situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno e relative pertinenze;
- 4) singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze possedute da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, arti o professioni, all'interno di edifici in condominio.
- 5) collegi e convitti, ospizi, conventi e seminari, caserme, case di cura e ospedali, con e senza fine di lucro, (categorie catastali B/1, B/2 e D/4) a condizione che i titolari svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica (comma 10 bis art 119 DL 34/2020 come aggiunto dall'art. 33 DL 77/2021).

Ai soli fini dell'Ecobonus al 110%, per i lavori eseguiti all'interno delle singole unità (non anche per il Sismabonus potenziato), vengono agevolate al massimo 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona fisica (ferme restando le detrazioni spettanti per le parti comuni degli edifici).

Il Superbonus non spetta per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle seguenti categorie catastali (art. 119, co. 15 bis, DL 34/2020):

- **A1** (abitazioni signorili). Se posta nel condominio si usufruisce della detrazione per le spese sostenute per le parti comuni;
- **A8** (ville);
- **A9** (castelli). Salvo il caso siano aperti al pubblico.

Cosa si intende per accesso autonomo?

(art. 119, co. 1, DL 34/2020)

Un'unità si considera funzionalmente indipendente quando è dotata di almeno tre dei seguenti impianti in forma esclusiva: gas, luce, acqua, riscaldamento.

L'accesso autonomo dall'esterno deve essere 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.

Il Superbonus 110% è ammesso in caso di immobili vincolati?

(art. 119, co. 2, DL 34/2020)

Se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli del «Codice dei beni culturali e del paesaggio», o se gli interventi "trainanti" sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, l'*Ecobonus* al 110% si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico cd. "trainati", anche in assenza degli interventi "trainanti", fermo restando il rispetto dei requisiti minimi e il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari, o in caso di impossibilità, il conseguimento della classe energetica più alta.

Il Superbonus 110% è ammesso in caso di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico?

Sì, purché nel rispetto dei requisiti minimi e del miglioramento delle due classi energetiche e purché si tratti di interventi di demolizione e ricostruzione nei termini della “ristrutturazione edilizia” (ex art. 3, co. 1, lett. d) DPR 380/2001).

Il Decreto Legge 76/2020 cd. “Semplificazioni”, come convertito con la legge 120/2020, ha modificato ed integrato la definizione della ristrutturazione edilizia contenuta nell’articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, consentendo, in particolare, per gli interventi di demolizione, che l’immobile in sede di ricostruzione possa presentare, rispetto all’edificio originario, *“modifiche della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico”* nonché *“gli incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”* (in quest’ultimo caso nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente nazionale o regionale e/o dagli strumenti urbanistici comunali).

In conseguenza della soprarichiamata modifica normativa, con la Risposta ad Interpello n. 11 del 7 gennaio 2021, l'AdE ha precisato che «in caso di aumento di intervento di demolizione e ricostruzione con mutamento di sedime ed aumento volumetrico, è ammesso il Superbonus al 110% purché, dal titolo amministrativo rilasciato dal Comune, risulti che l'intervento rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett d) DPR 380/2001».

N.B.: Per quanto riguarda le spese relative all'incremento di volume, queste sono ammissibili al Sismabonus 110%. Viceversa, attualmente, l'Ecobonus 110% non si applica alla parte eccedente il volume *ante operam*.

Quali sono i limiti di spesa per gli interventi trainanti?

(art. 119, co. 1, DL 34/2020)

- ✓ Per ogni intervento trainante è definito un limite di spesa.
- ✓ Se la spesa supera questo limite, la detrazione viene in ogni caso calcolata fino al limite e l'eccedenza quindi rimane a carico del committente.
- ✓ Per individuare il limite di spesa è necessario prima capire come si configura l'abitazione, perché gli importi variano a seconda che ci si trovi in condominio o in un edificio unifamiliare.

1. Per l'isolamento termico, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa:
 - fino a **50.000 euro** per edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari (cd. «villette a schiera»);
 - fino a **40.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici da 2 a 8 unità (limite che dovrebbe valere anche per i condomini sino a 4 unità di proprietà esclusiva di persona fisica o in comproprietà);
 - fino a **30.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici con più di 8 unità immobiliari.

2. Per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale nei condomini, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa:
 - non superiore a **20.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli edifici fino a 8 unità immobiliari (limite che dovrebbe valere anche per i condomini sino a 4 unità di proprietà esclusiva di persona fisica o in comproprietà);
 - non superiore a **15.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

3. Per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali su edifici unifamiliari o su unità immobiliari siti all'interno di edifici plurifamiliari (cosiddette villette a schiera) la detrazione è calcolata su un tetto massimo di spesa fino a 30.000 euro. In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.
4. Per la realizzazione di interventi di adeguamento sismico gli importi di spesa ammessi sono pari a:
 - **96.000 euro**, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;
 - **96.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, nell'ambito dell'incontro "Telefisco" che si è tenuto il 27 ottobre 2020, ai fini del calcolo del limite di spesa per gli interventi antisismici condominiali, nel numero delle unità immobiliari vanno considerate anche le pertinenze autonomamente accatastate (es. 5 abitazioni e 3 pertinenze = 8 unità complessive).

N.B.: I massimali di spesa sono comprensivi di Iva e delle spese per le attività professionali

Come si calcolano i massimali in caso di pluralità di interventi?

Trainati e trainanti: se sullo stesso edificio sono effettuati interventi “trainanti” sia da Eco che da Sismabonus e ulteriori interventi “trainati”, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi (le spese relative a ciascun intervento vanno contabilizzate separatamente).

Quale è il titolo edilizio necessario per avvalere della detrazione? (art. 119 co. 13 ter DL 34/2020)

L'art. 33 DL 77/2021 semplifica la disciplina per avvalersi della detrazione stabilendo **che tutti gli interventi di Superbonus, anche ove coinvolgano le parti strutturali degli edifici o i prospetti, ad eccezione di quelli di demolizione e ricostruzione, rientrano nella manutenzione straordinaria e che attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA-Superbonus) è possibile attestare gli estremi del titolo abilitativo** che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (per gli immobili più datati, sarà sufficiente attestare che la costruzione dell'edificio è stata ultimata prima del 1° settembre 1967) non essendo più necessario attestare lo stato legittimo dell'immobile.

* In allegato il nuovo modello di CILA, approvato con l'Accordo del 4 agosto 2021 tra Governo, Regioni ed Enti locali (in G.U. n.201 del 23/08/2021) utilizzabile per l'attuazione degli interventi.

L'Anci a ridosso dell'approvazione della modulistica CILA Superbonus ha provveduto a fornire alcune indicazioni.

Tra queste si segnalano:

Interventi di Superbonus già in corso di esecuzione

Per gli interventi già in itinere finalizzati al c.d. Superbonus già eseguiti in forza di altri procedimenti edilizi in data antecedente all'entrata in vigore del DL n. 77 del 2021, è possibile sia proseguire con la procedura già in essere sia con la presentazione della CILA "Superbonus". In questo caso, ai sensi della vigente normativa sui documenti amministrativi (articolo 18 della Legge 241/90), l'istante può richiedere all'amministrazione comunale di tenere valida la documentazione progettuale già presente agli atti quali allegati alla CILA "Superbonus".

Interventi di Superbonus connessi ad altre opere

Per gli interventi che prevedono contemporaneamente opere soggette a benefici fiscali di cui al Superbonus e altre opere non rientranti in tali benefici, occorre comunque presentare sia la CILA "Superbonus", sia attivare il procedimento edilizio relativo per le opere non comprese, anche contemporaneamente.

Interventi di Superbonus connessi all'acquisizione di atti e autorizzazioni di enti sovraordinati rispetto alle Amministrazioni Comunali

Qualora la realizzazione degli interventi del c.d. Superbonus 110% preveda la richiesta di atti od autorizzazioni di enti sovraordinati rispetto alle Amministrazioni Comunali, resta ferma la necessità di acquisire preventivamente l'autorizzazione dell'Ente competente qualora necessaria rispetto agli interventi in progetto.

Varianti in corso d'opera agli interventi Superbonus e agibilità

In caso di varianti in corso d'opera ad interventi di cui alla CILA "Superbonus", le stesse possono essere comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. Per gli interventi di cui alla CILA "Superbonus" non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Ai fini dell'applicazione della detrazione, è necessario attestare lo stato legittimo dell'immobile?

(art. 119, co. 13 ter, DL 34/2020)

Il comma 13 ter dell'art. 119 DL 34/2020 (così come modificato dall'art. 33 DL 77/2021) specifica che la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo.

La norma, inoltre, precisa che la decadenza del beneficio fiscale (art.49 Dpr 380/2001) opera esclusivamente nei casi di:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione dei dati richiesti nel secondo periodo del nuovo comma 13-ter (titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero dell'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dalla disciplina del Superbonus (articolo 119, comma 14).

Può comunque l'Amministrazione effettuare verifiche sulla legittimità dell'immobile ? (art. 119 co. 13 quater DL 34/2020)

La norma chiarisce, inoltre, che resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

Inoltre, il nuovo comma 5 bis - introdotto dall'art. 33 bis DL 77/2021 - specifica che le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni, limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata.

Diversamente, nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

E' obbligatoria allegare alla CILA il progetto anche in caso di interventi di «edilizia libera»?

(art. 119 co. 13 *quinquies* DL 34/2020)

Il nuovo comma 13 *quinquies* nell'articolo 119 DL 34/2020, introdotto dall'art. 33 bis DL 77/2021, stabilisce che in caso di opere classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 (in www.pianetafiscale.it – Area riservata agli abbonati o della normativa regionale) nella CILA è sufficiente la sola descrizione dell'intervento senza necessità di elaborare il progetto.

In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata.

E' necessario presentare a fine lavori la SCIA per agibilità ex art. 24 Dpr 380/2001?

(art. 119 co.13 *quinqües* DL 34/2020)

Grazie alle modifiche apportate dal DL 77/2021, il comma 13 *quinqües* dell'art. 119 DL 34/2020, specifica che non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 24 del Testo Unico di cui al Dpr 380/2001.

Come funziona il meccanismo della detrazione?

(art. 121, DL 34/2020)

In sostanza, si tratta di un meccanismo che prevede una detrazione fiscale, pari al 110% della spesa sostenuta nei limiti previsti per ciascun intervento realizzato.

I titolari della detrazione possono, alternativamente, scegliere tra usufruirne direttamente, ovvero optare per un contributo anticipato sotto forma di:

1. **cessione del credito** pari alla detrazione spettante ad un soggetto terzo (istituti di credito, intermediari finanziari, fornitori, altri soggetti ivi incluse le persone fisiche, ecc.);
2. **sconto in fattura**. In tal caso, beneficerà della detrazione l'impresa esecutrice dell'intervento.

Con la Circolare 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate è stato chiarito che, in caso di interventi condominiali, non è necessario che l'intero condominio opti per l'una o l'altra soluzione, poiché ciascun condomino potrà scegliere se optare per la detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Allo stesso modo, il singolo beneficiario potrà scegliere di fruire di alcune rate in detrazione e cedere le restanti.

Resta fermo che, la quota di credito non utilizzata nell'anno, non può essere fruita negli anni successivi, né chiesta a rimborso.

C'è un limite al numero di cessioni del credito?

(art. 1, DL 13/2022)

La norma rispetto alle cessioni ha subito innumerevoli modifiche, attualmente il quadro è quello delineato dal **DL 50/2022**, il cd. "Decreto Aiuti" che, da un lato, ha concesso ai proprietari di "unifamiliari" fino al 30 settembre per effettuare il 30% dei lavori necessario per accedere al Superbonus e, dall'altro, ha dato alle banche la possibilità di effettuare un'ulteriore cessione del credito derivante dai bonus edilizi verso i propri clienti "professionali".

Tale scenario normativo ha modificato quanto aveva disposto il DL 17/2022 (legge di conversione n. 34/2022), che interveniva sulla disciplina della cessione del credito derivante dai bonus edilizi, per consentire solo alle banche di effettuare una quarta cessione del credito, esclusivamente in relazione ai crediti per i quali fossero già esauriti i 3 passaggi, e solo verso i propri correntisti, senza altra possibilità per questi ultimi, se non quella di compensare il credito.

Prima sostanzialmente il credito d'imposta generato da interventi agevolati dai bonus edilizi, anche quando spettante all'impresa esecutrice in virtù dello sconto praticato direttamente in fattura, era cedibile una sola volta ad altri soggetti terzi, comprese banche ed intermediari finanziari, fatta salva la possibilità di 2 ulteriori cessioni, solo se effettuate nei confronti di banche, intermediari finanziari, società appartenenti a gruppi bancari e assicurazioni (cfr. art. 1, comma 2, lett. a, punti 1-2, DL 13/2022).

Oggi, Con la modifica, introdotta dal "Decreto Aiuti", viene consentito alle banche, in qualunque momento, dunque, anche prima di aver esaurito i 3 passaggi possibili, di effettuare una cessione a favore dei propri clienti correntisti "professionali".

La cessione a questi ultimi, però, blocca i passaggi del credito, che quindi non può più essere ceduto.

NB: Per clienti professionali, di cui all'art. 6, comma 2 *quinquies* del *TUB* (Dlgs n. 58/1998, Testo Unico Bancario) devono intendersi quei soggetti che sono tenuti a essere autorizzati o regolamentati per operare nei mercati finanziari, siano essi italiani o esteri quali: banche; imprese di investimento; altri istituti finanziari autorizzati o regolamentati; imprese di assicurazione; organismi di investimento collettivo e società di gestione di tali organismi; fondi pensione e società di gestione di tali fondi; i negozianti per conto proprio di merci e strumenti derivati su merci; soggetti che svolgono esclusivamente la negoziazione per conto proprio su mercati di strumenti finanziari e che aderiscono indirettamente al servizio di liquidazione, nonché al sistema di compensazione e garanzia (locals); altri investitori istituzionali; agenti di cambio; le imprese di grandi dimensioni che presentano a livello di singola società, almeno due dei seguenti requisiti dimensionali: totale di bilancio: 20.000.000 EUR; fatturato netto: 40.000.000 EUR; fondi propri: 2.000.000 EUR; gli investitori istituzionali la cui attività principale è investire in strumenti finanziari, compresi gli enti dediti alla cartolarizzazione di attivi o altre operazioni finanziarie.

C'è un obbligo di applicazione di un CCNL specifico ai fini dell'accesso alla detrazione?

(Art. 4 DL 13/2022)

Il Decreto Legge 13/2022 ha previsto che, per i lavori edili di cui all'allegato X al D.lgs. 81/08, di importo superiore a 70.000 euro, il riconoscimento dei benefici connessi ai diversi bonus edilizi, sarà consentito solo se nell'atto di affidamento dei lavori sia indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

E' stato, altresì, previsto che il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori, dovrà essere riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori.

Il provvedimento, poi, ha disposto che, per effettuare le verifiche relative alla corretta applicazione del contratto, l'Agenzia delle Entrate potrà avvalersi dell'Ispettorato nazionale del lavoro, dell'INPS e delle Casse Edili.

Si evidenzia, infine, che la suddetta disposizione acquisterà efficacia decorsi 90 giorni dalla entrata in vigore del decreto (26.02.2022) e che si applicherà ai lavori edili ivi indicati avviati successivamente a tale data.

C'è un obbligo di qualifica per le imprese esecutrici dei lavori?

(Art. 10 bis DL 21/2022)

In base al nuovo articolo 10-bis, introdotto dalla legge di conversione del decreto legge 21 marzo 2022, n. 21, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del DL 34/2020 (e per tutti gli altri bonus edilizi), l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, dovrà essere affidata ad imprese che dimostrino di essere in possesso dell'attestazione di qualificazione SOA.

Il Legislatore ha previsto regole diverse, a seconda del momento temporale di sottoscrizione del contratto di affidamento dei lavori, stabilendo, in particolare che:

- a) per i contratti di appalto/subappalto di lavori **sottoscritti dopo l'entrata in vigore della norma (regime transitorio)**, le imprese esecutrici non dovranno dimostrare il possesso di alcun requisito fino al 31 dicembre 2022 (art. 10, bis, comma 1);

- b) per i contratti di appalto/subappalto di lavori **sottoscritti dal 1° gennaio 2023 e fino al 30 giugno 2023 (regime transitorio)**, le imprese esecutrici potranno, alternativamente, dimostrare:
- il possesso della qualificazione SOA rilasciata ai sensi dell'articolo 84 del D. Lgs. 50/2016 (art. 10 bis, comma 1, lettera a);
 - la sottoscrizione di un contratto con una SOA finalizzato al rilascio della relativa attestazione (art. 10 bis, comma 1, lettera b);
- c) per i contratti di appalto/subappalto di lavori **sottoscritti, a decorrere dal 1° luglio, sarà obbligatorio aver ottenuto l'attestazione SOA pena il mancato riconoscimento delle detrazioni fiscali relative alle spese sostenute successivamente a tale data (art. 10-bis comma 2).**

Nelle ipotesi sub. a) e b), qualora i lavori dovessero proseguire oltre i termini temporali che consentono l'applicazione del regime transitorio, occorrerà rispettare le previsioni di connesse alla dimostrazione del possesso della qualificazione SOA di cui all'ipotesi sub c).

Le nuove disposizioni, non trovano applicazione per:

- **i lavori in corso di esecuzione alla data del 21 maggio 2022 (data di entrata in vigore della Legge di Conversione del DL 21/2022);**
- contratti di appalto e subappalto aventi data certa anteriore all'entrata di entrata in vigore della legge di conversione del DL 21/2022 (ossia 21 maggio u.s.).

Chi può acquistare i crediti fiscali?

Una delle misure più importanti di tutto l'impianto normativo del Superbonus è certamente l'allargamento della platea dei possibili cessionari dei crediti.

Praticamente, chiunque abbia capienza fiscale per detrarre i crediti può acquistare i bonus. Nello specifico, il DL Rilancio e la circolare 24/E hanno permesso il coinvolgimento dei seguenti soggetti:

- **fornitori di beni e servizi** necessari alla realizzazione degli interventi;
- **altri soggetti** (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società, enti);
- **istituti di credito e intermediari finanziari** (banche, assicurazioni, soggetti extrabancari come Poste Italiane).

Questo allargamento ha permesso, non solo di aumentare il numero dei cessionari, ma soprattutto di permettere l'ingresso di quelli che saranno i protagonisti del mercato delle cessioni, ovvero gli istituti finanziari, con un netto abbassamento dei costi richiesti per lo sconto dei crediti fiscali.

Si ricorda, infatti, che banche e simili, erano esclusi ex lege dalla precedente normativa.

Interventi nei condomini: quali procedure per approvare i lavori?

(art. 119, co. 9 bis e 12, DL 34/2020)

- Il Condominio che intende far eseguire lavori, **che hanno carattere straordinario**, dovrà, anche in funzione della tipologia di interventi, convocare una o più assemblee straordinarie (necessarie per approvare i lavori, affidare gli incarichi ai professionisti, selezionare l'impresa appaltatrice e stipulare il relativo contratto di appalto, approvare il piano di riparto della spesa, ecc.).
- Per semplificare l'adozione delle delibere di approvazione degli interventi, l'articolo 119 comma 9-bis, ha previsto, solo per gli interventi ricompresi nel Superbonus 110%, un criterio secondo cui la delibera che approva gli interventi di Superbonus è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (50%+1) e almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi).

- Con la stessa maggioranza “semplificata” l’assemblea di condominio ha la possibilità di deliberare anche in ordine alla scelta dell’opzione di pagamento se tramite cessione del credito o sconto in fattura.
- Nell’ipotesi del condominio composto di due soli proprietari si ritiene sia necessaria l’unanimità.
- Le delibere assunte nel rispetto della maggioranza prevista dal codice civile sono obbligatorie per tutti i condomini, compresi quelli assenti o quelli dissenzienti (articolo 1137, comma 1 Codice civile).
- Le assemblee di condominio, come previsto dall’articolo 66 delle disp. att. Cod. civ. (come recentemente modificato e integrato) possono svolgersi anche mediante l’utilizzo di “piattaforme” di videoconferenza.
- Nel caso di utilizzo esclusivo della modalità video conferenza l’amministratore dovrà ottenere il preventivo consenso della maggioranza dei condomini. Nel caso di svolgimento in forma mista sarà comunque sempre opportuno che i condomini favorevoli a collegarsi telematicamente manifestino espressamente il proprio consenso.

Sarà necessario essere in possesso della seguente documentazione:

1. per gli interventi di efficientamento energetico, **l'asseverazione** da parte di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati *;
2. per gli interventi antisismici, **l'asseverazione** da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi (art. 119, co. 13, DL 34/2020).

I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente **congruità** delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

* N.B.: copia asseverazione va inoltrata (art. 119, co. 13, DL 34/2020)

Per attestare la congruità delle spese si fa riferimento:

- fino ai 30 giorni dalla pubblicazione del DM 75/2022 in Gazzetta Ufficiale, trova applicazione il DM 6 agosto 2020 che fa riferimento: 1) ai prezziari regionali, 2) ai «prezzi informativi dell'edilizia» DEI, 3) all'analisi analitica del tecnico, ove i suddetti prezziari non riportino gli interventi oggetto di asseverazione, anche avvalendosi dei prezziari dell'allegato I del DM "massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore ai sensi dell'allegato A";
 - dal 31° giorno successivo alla pubblicazione del DM 75/2022 in Gazzetta Ufficiale, trova applicazione per i materiali indicati nell'allegato A al DM 75/2022 il medesimo provvedimento, mentre per le voci non menzionate nel suddetto allegato A, continuerà ad applicarsi il DM 6 agosto 2020.
3. anche nel caso di utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi (cfr. DL 157/21), il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta; il soggetto che rilascia il visto di conformità (dottori commercialisti, CAF o soggetti equivalenti) verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati (art. 119, co. 11, DL 34/2020).

Le asseverazioni possono essere rilasciate al termine dei lavori ovvero in corrispondenza di ogni SAL. I SAL non possono essere più di 2 per ogni intervento e ciascuno deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento (art. 119, co. 13 bis, DL 34/2020).

Il professionista è obbligato a sottoscrivere una polizza assicurativa? E quali sanzioni può rischiare?

(art. 2 DL 13/2022)

Con il DL 13/2022 vengono inasprite le sanzioni a carico dei tecnici asseveratori e dei soggetti che appongono il visto di conformità nell'ipotesi in cui esponano informazioni false o omettano informazioni rilevanti sui requisiti tecnici dell'intervento o sull'effettiva realizzazione dello stesso, o attestino falsamente la congruità delle spese.

Tali soggetti vengono puniti con la reclusione da 2 a 5 anni e con la multa da 50.000 a 100.000 euro. Se il fatto è commesso al fine di conseguire un ingiusto profitto per sé o per altri la pena è aumentata.

È inoltre previsto l'adeguamento delle polizze assicurative che i medesimi tecnici devono stipulare.

In particolare, per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni, il massimale deve essere pari agli importi dell'intervento oggetto delle stesse (superando così il limite minimo di 500.000 euro).

Tabelle riepilogative

INTERVENTI TRAINANTI	LIMITE DI SPESA
Isolamento strutture opache > 25%	Edifici unifamiliari e unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari: 50.000 € Edifici da 2 a 8 u.i.: 40.000 € Edifici con più di 8 u.i.: 30.000 €
Impianti termici: caldaia a condensazione, PDC, sistemi ibridi, microcogeneratori, collettori solari, teleriscaldamento, biomassa	Edifici unifamiliari: 30.000 € Edifici da 2 a 8 u.i.: 20.000 € Edifici con più di 8 u.i.: 15.000 €
Sismabonus	96.000 € per u.i.

u.i. = unità immobiliare

INTERVENTI TRAINATI	LIMITE DI SPESA
Isolamento strutture opache < 25% Sostituzione serramenti	54.545 € per u.i.*
Schermature solari e chiusure oscuranti	54.545 € per u.i.
Impianti termici PARTI COMUNI: generatori di aria calda a condensazione, biomassa, scaldacqua a PDC	27.272 € per u.i.
Impianti termici PARTI PRIVATE: caldaia a condensazione, generatori di aria calda a condensazione, PDC, sistemi ibridi, scaldacqua a PDC	27.272 € per u.i.
Microgeneratori	110.000 € per u.i.
Biomassa	27.272 € per u.i.
Building automation	Nessun limite
Solare termico	27.272 € per u.i.

* Interventi di abbattimento delle barriere architettoniche

96.000 € per u.i.

* u.i. = unità immobiliare

INTERVENTI TRAINATI	LIMITE DI SPESA
Fotovoltaico	48.000 € per u.i. max 2.400 €/kWp (1.600 se ristrutturazione)
Accumulo per fotovoltaico	48.000 € per u.i. Max 1.000 €/kWh
Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici	3.000 €

u.i. = unità immobiliare