



BONUS 110%

Augusto Gilioli
Commercialista
in Reggio Emilia



M
S T U D I
W A T T O N A I O



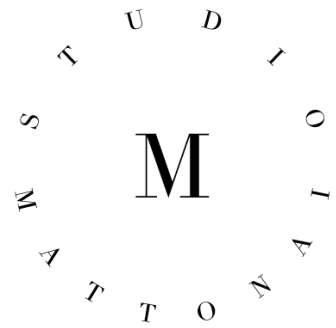
PROGRAMMA

Super bonus 110%

Interventi «trainanti» e «trainati» 110%

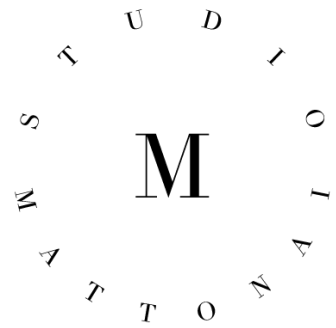
Sconto in fattura e cessione del credito

SUPER BONUS 110%



- **TUTTO CHIARO E SEMPLICE?**
- **SUPERBONUS PER TUTTI?**
- **SUPERBONUS SU TUTTI GLI IMMOBILI?**
- **NON PAGO NULLA E RISTRUTTURO CASA?**
- **E SE NON HO CAPIENZA?**
- **PERCHÉ OPTARE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O PER LO SCONTO?**

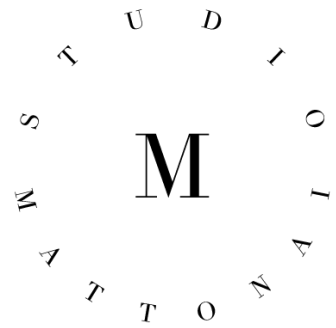
SUPER BONUS 110%



GLOSSARIO

- **BONUS CLASSICI:** Ristrutturazioni, ECO, SISMA, FACCIATE, etc...;
- **SUPERBONUS:** ECO-110, SISMA-110;
- **INTERVENTI TRAINANTI:** interventi che autonomamente danno diritto al Superbonus;
- **INTERVENTI TRAINATI:** interventi che danno diritto al Superbonus solo in presenza di interventi trainanti.

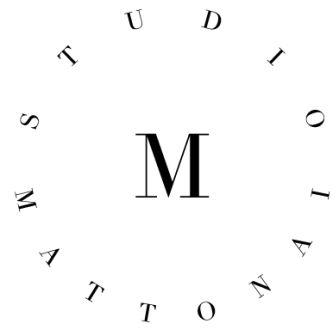
SUPER BONUS 110%



GLOSSARIO

- **UNITA' MONOFAMILIARI** : con accesso e utenze autonomi
- **UNITA' PLURIFAMILIARI**: con accesso e utenze autonomi
- **CONDOMINI**: condomini veri e propri secondo la definizione del c.c.
- **CONDOMINI IMPROPRI**: immobili costituiti da 2 a 4 unità tutte di proprietà dello stesso soggetto o degli stessi soggetti in comproprietà

SUPER BONUS 110%

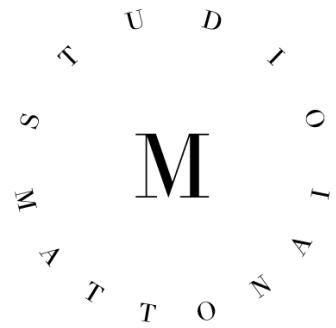


PERCHÈ EVITARE IL FAI DA TE

- Pianificazione dettagliata dell'intervento per poter completare le opere nei termini previsti e per poter beneficiare della detrazione maggiorata
- Pianificazione preliminare congiunta in presenza dei tecnici e del commercialista

SUPER BONUS 110%

Novità legge di
bilancio 2021



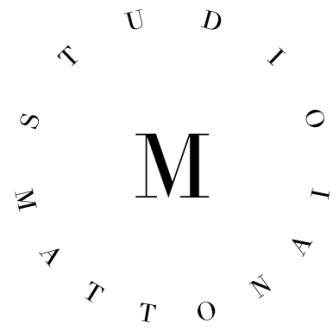
INTRODUZIONE

potenziamento detrazione fiscale per alcuni interventi immobiliari con spese sostenute:

- dal **01.07.2020** al **30.06.022** (fino al 31.12.2022 per IACP)
- la scadenza è prorogata al **31.12.2022** (30.06.2023 per IACP) per i condomini e persone fisiche su edifici composti da 2 a 4 unità che al **30.06.2022** (31.12.2022 per IACP) abbiano già realizzato almeno il 60% dei lavori;

Superbonus anche per lavori iniziati prima del 01.07.2020 ma **ATTENZIONE!!!**
tutti inclusi in liste di controllo (art. 5 c.3 DM 6/8/2020 «asseverazioni»)

SUPER BONUS 110%

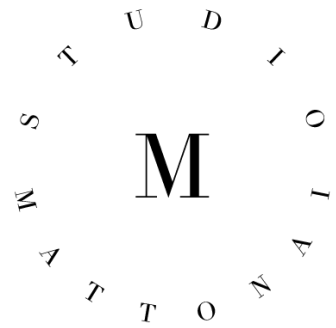


CONCETTI DI BASE

Interventi trainanti e trainati

- Detrazione in 5 anni
- Detrazione in 4 anni per le spese sostenute dal 01.01.2022 (01.07.2022 per IACCP)
- Obbligo di asseverazione
- Sovrapposizione con i «bonus classici»
- Cumulabilità limiti di spesa in presenza di più interventi
- Con Visto possibile opzione per sconto in fattura o cessione del credito

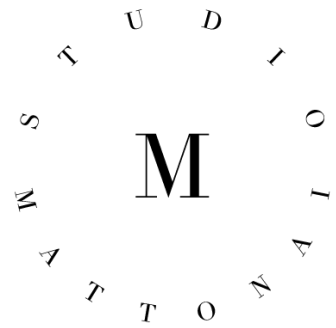
SUPER BONUS 110%



SOGGETTI INTERESSATI

- Condominio
- Persona fisica per immobili composti da 2 a 4 unità a proprietà o comproprietà unica ed omogenea (CONDOMINIO IMPROPRIO)
- Persona fisica (per immobili posseduti come «privati»)
- Impresa-professionista solo per spese su parti comuni
- IACP
- Cooperativa di abitazione a proprietà indivisa
- ONLUS
- Associazione o società sportiva dilettantistica (solo per spogliatoi)

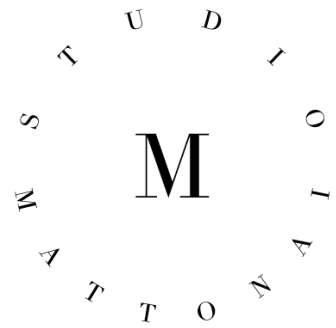
SUPER BONUS 110%



SOGGETTI INTERESSATI

- Residenti e/o non residenti in Italia
- Con immobili detenuti al di fuori dell'attività di impresa o lavoro autonomo. *Per gli immobili dell'attività o di impresa è possibile a determinate condizioni usufruire della detrazione pro-quota delle spese sostenute dal condominio in cui sono inseriti.*
- Purché possessori di un reddito anche se soggetto a tassazione sostitutiva o separata

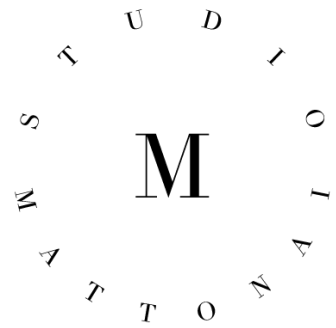
SUPER BONUS 110%



SOGGETTI INTERESSATI

- Possessori
- Detentori
- Familiari conviventi dei possessori o detentori
- Promissari acquirenti

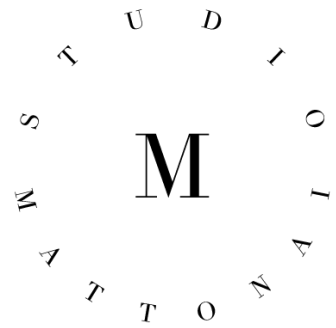
SUPER BONUS 110%



POSSESSORI

- Proprietà
- Nuda proprietà
- Usufrutto
- Altri diritti reali (Uso, Abitazione)

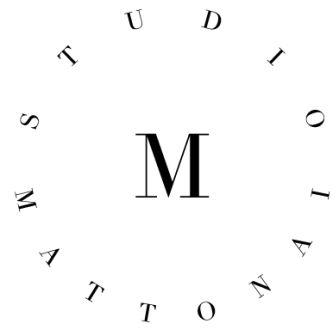
SUPER BONUS 110%



DETTENTORI

- Locazione (anche finanziaria) o Comodato
- Necessario consenso alla esecuzione dei lavori da parte del proprietario
- I contratti devono essere registrati antecedentemente a:
 - data inizio lavori
 - sostenimento spese (se precedente)

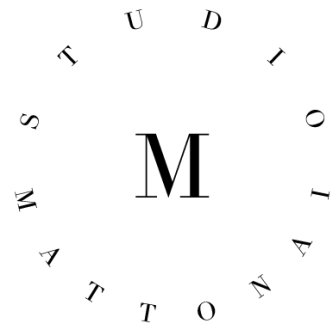
SUPER BONUS 110%



FAMILIARI CONVIVENTI

- Solo su immobili su cui può essere esercitata la convivenza
- Inclusi i conviventi di fatto
- Non necessario contratto di comodato
- Convivenza in essere antecedentemente a:
 - data inizio lavori
 - sostenimento spese (se precedente)

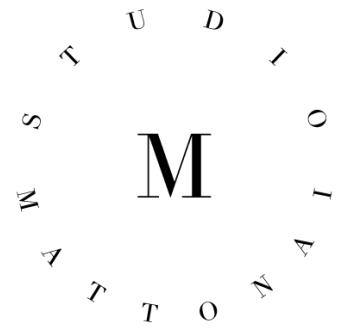
SUPER BONUS 110%



PROMISSARI ACQUIRENTI

- Solo con preliminare registrato
- Non richiesta autorizzazione ai lavori del cedente (CM 121/E/1998)
- Anche se non espressamente previsto si ritiene consigliabile che la registrazione del preliminare avvenga antecedentemente a:
 - data inizio lavori
 - quantomeno al sostenimento spese

SUPER BONUS 110%



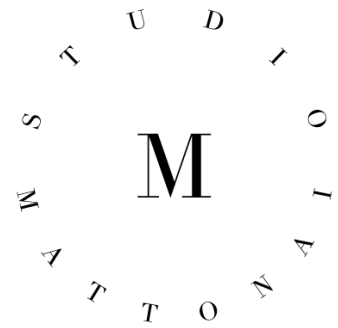
IMMOBILI INTERESSATI

- Unità residenziali **unifamiliari** (trainanti e trainati)
- Unità residenziali in edifici **plurifamiliari** indipendenti (trainanti e trainati)
- Parti comuni di edifici **condominiali** (trainanti e trainati)
- **Condomini impropri** = Immobili composti da 2 a 4 unità anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà (trainanti e trainati)
- Singole unità immobiliari all'interno di condomini (solo trainati)

ESCLUSIONI

- **A1** (abitazioni signorili), **A8** (ville) e **A9** (castelli non aperti al pubblico).
- **Nuove costruzioni** (ammessa la demolizione e ricostruzione)

SUPER BONUS 110%



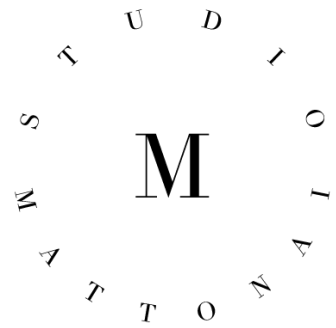
UNITÀ «INDIPENDENTI»

- Unità residenziali unifamiliari
- Unità residenziali in edifici plurifamiliari (con ingresso indipendente)

REQUISITI «PROBLEMATICI»

- **indipendenza funzionale**
- **accesso autonomo**

SUPER BONUS 110%

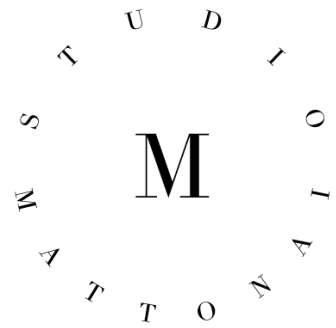


INDIPENDENZA FUNZIONALE

Una 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;
- Impianti di climatizzazione invernale.

SUPER BONUS 110%



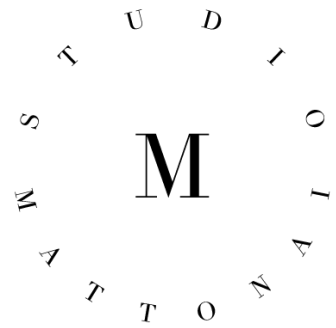
ACCESSO AUTONOMO DALL'ESTERNO

«*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**» (nuovo comma 1-bis dell'articolo 119 del DL 34/2020).*

*Non è rilevante la proprietà **pubblica** o **privata** e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare o dell'area di accesso (CM 30/E/2020).*

*Idoneo anche accesso da strada privata di altra proprietà gravata da **servitù di passaggio** a servizio dell'immobile (CM 30/E/2020).*

SUPER BONUS 110%

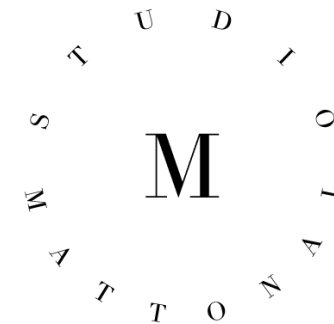


UNITA' RESIDENZIALI UNIFAMILIARI

Deve possedere tutti i seguenti requisiti

- Proprietà esclusiva
- Destinazione ad abitazione di singolo nucleo familiare
- Indipendenza funzionale
- Disporre di uno o più accessi autonomi dall'esterno

SUPER BONUS 110%



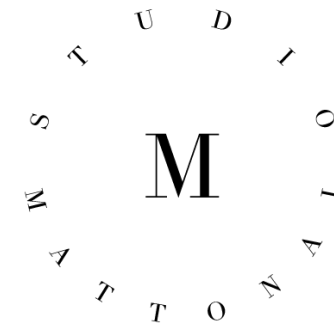
SI



utenze



SUPER BONUS 110%

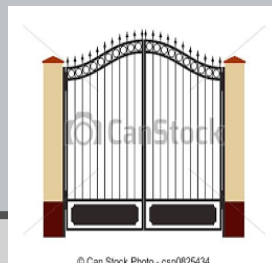


SI

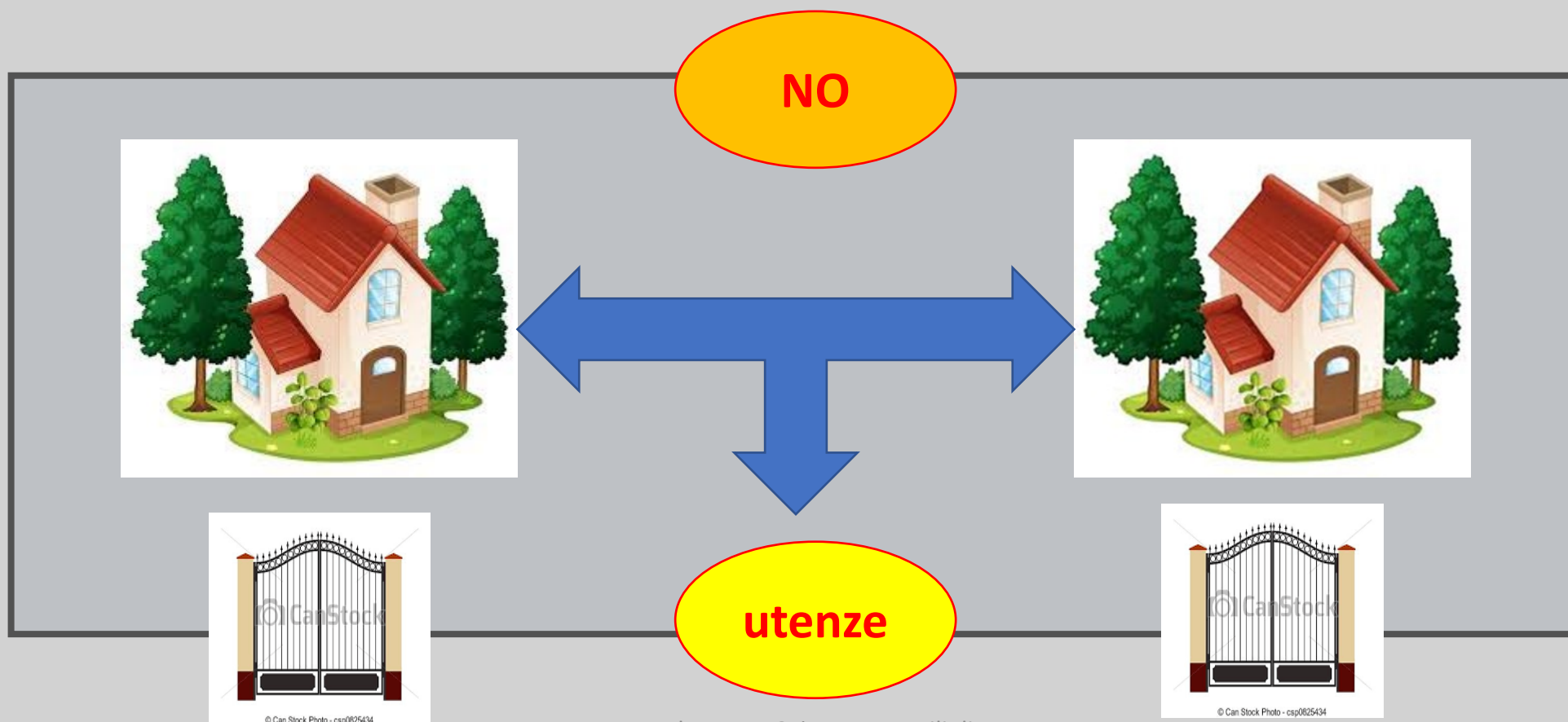
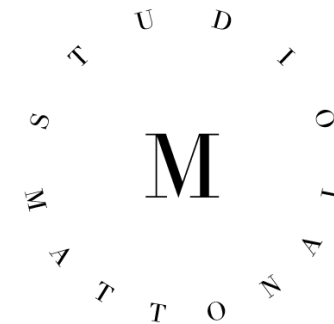
Anche se cortile
in comune

utenze

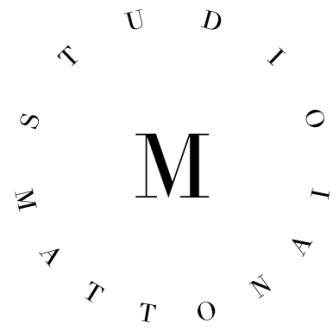
utenze



SUPER BONUS 110%



SUPER BONUS 110%

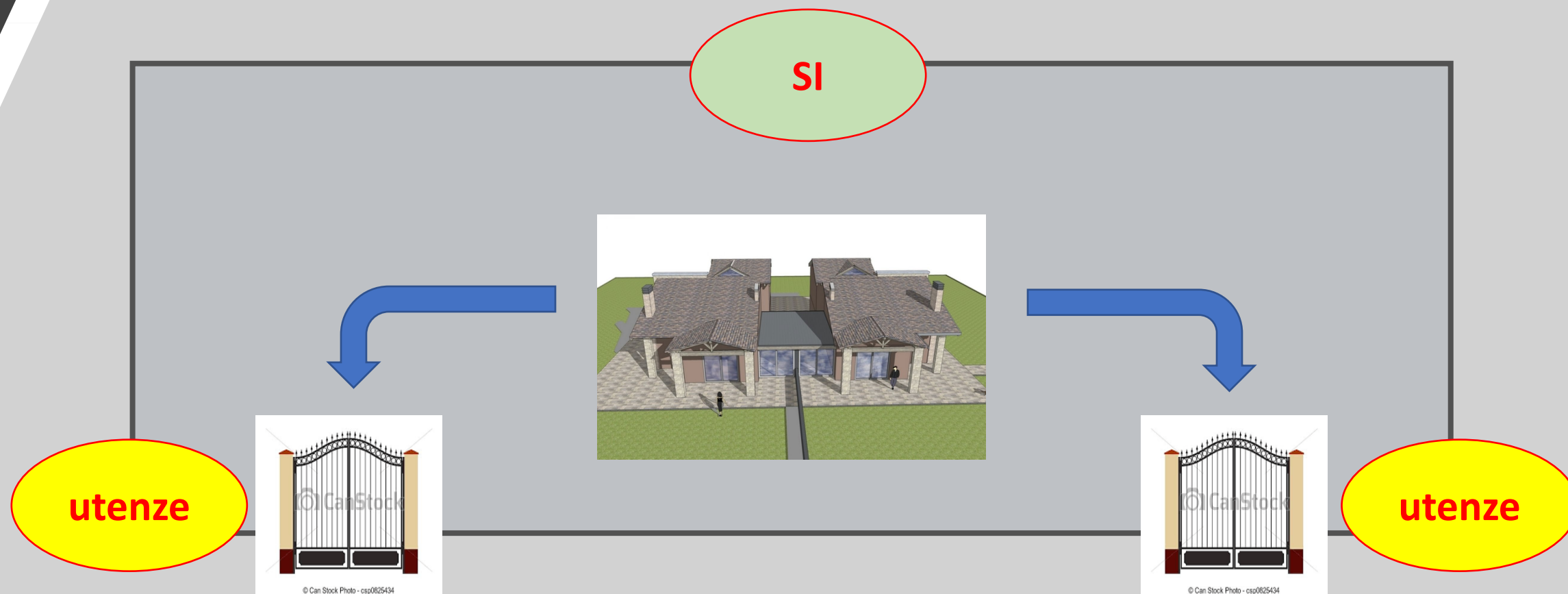
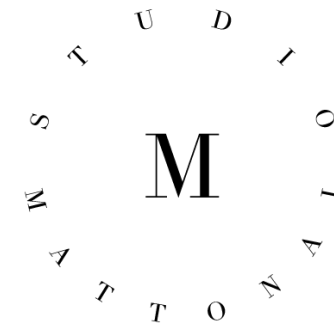


UNITA' IMMOBILIARI IN EDIFICI PLURIFAMILIARI

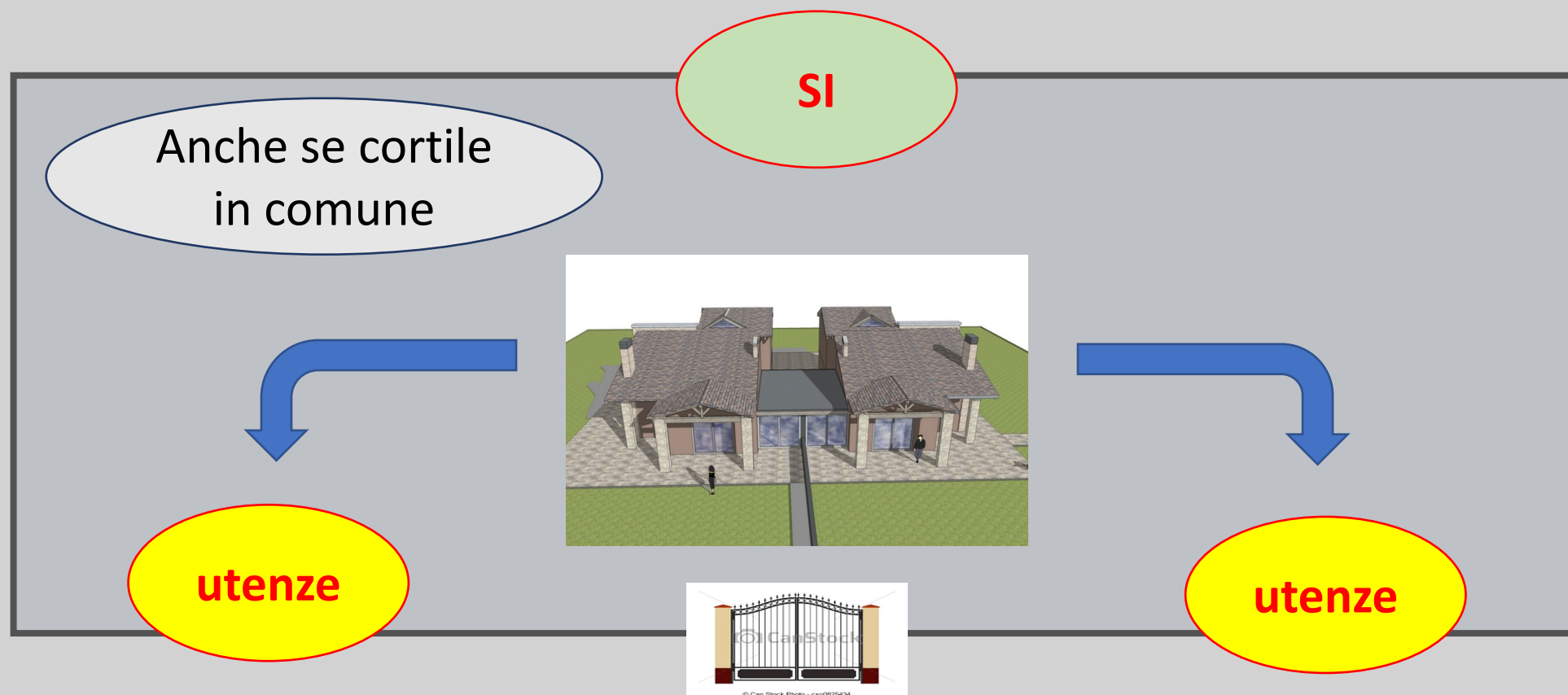
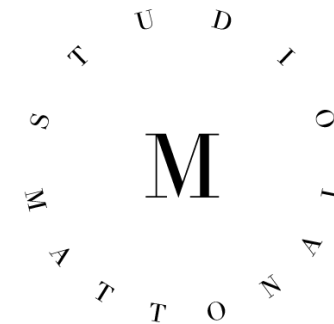
Deve possedere tutti i seguenti requisiti

- «*Proprietà esclusiva*»
- «*Destinazione ad abitazione di singolo nucleo familiare*»
- Indipendenza funzionale
- Disporre di uno o più accessi autonomi dall'esterno

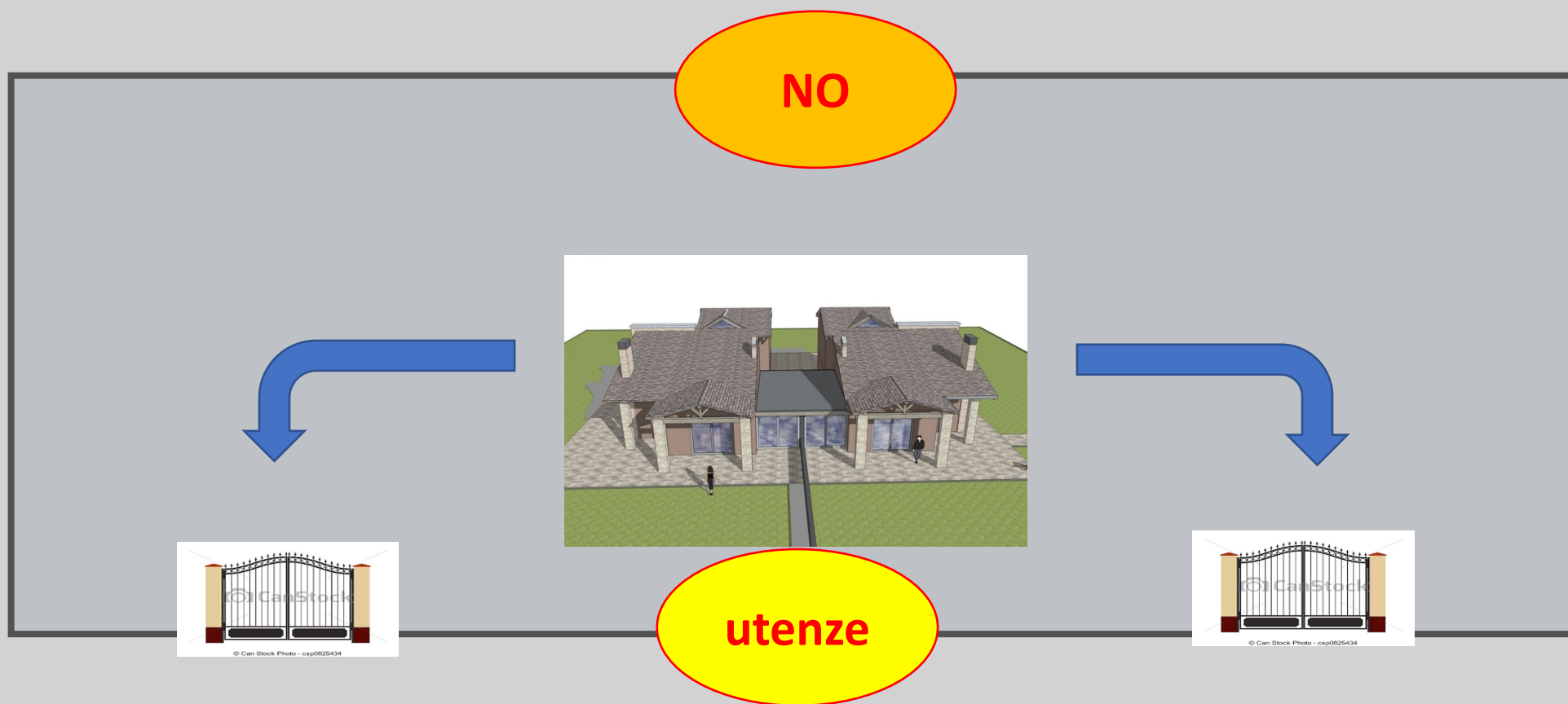
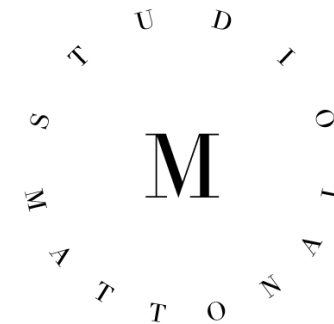
SUPER BONUS 110%



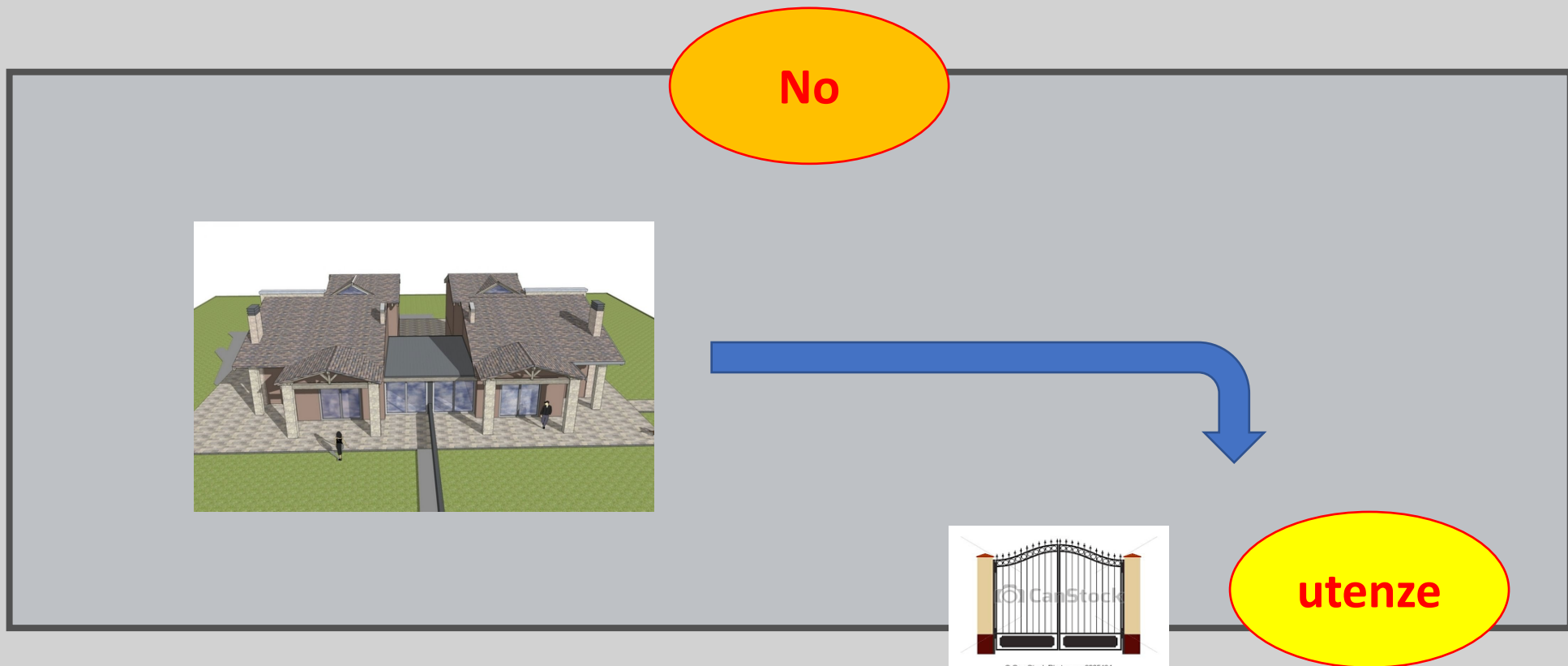
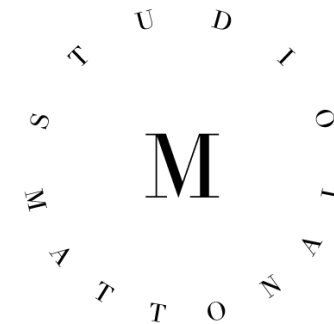
SUPER BONUS 110%



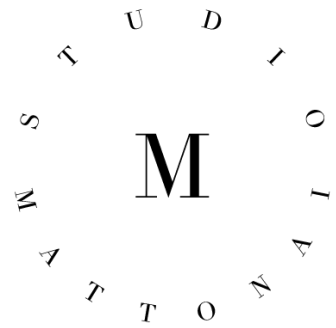
SUPER BONUS 110%



SUPER BONUS 110%



SUPER BONUS 110%



NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2021

«**CONDOMINI IMPROPRI**» ovvero Edifici composti:

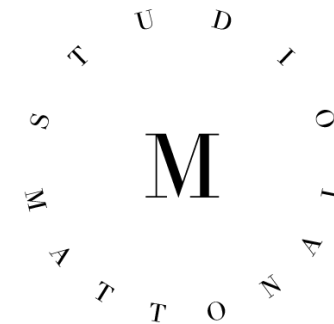
- da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate;
- posseduti in proprietà esclusiva o in comproprietà da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione.

IN ATTESA DI CHIARIMENTI

Resta da chiarire per esempio se nel conteggio delle unità vadano ricomprese solo le unità residenziali o anche le pertinenze.

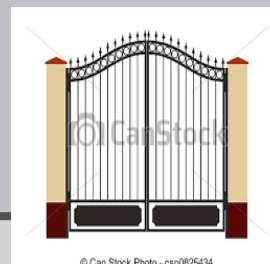
SUPER BONUS 110%

Novità legge di
bilancio 2021

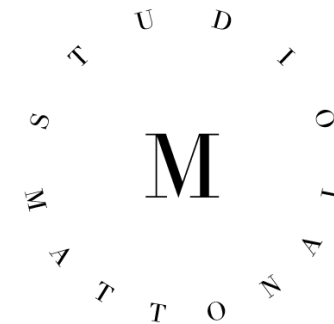


SI

- Da 2 a 4 unità
- Stessa proprietà
- Ingresso o impianti in comune



SUPER BONUS 110%

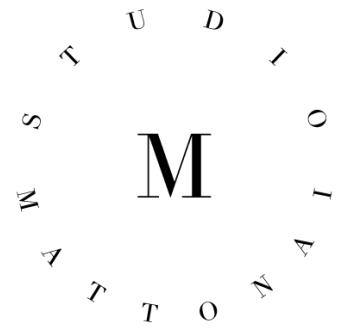


NO

- Oltre 4 unità
- Stessa proprietà
- Ingresso o impianti in comune



SUPER BONUS 110%



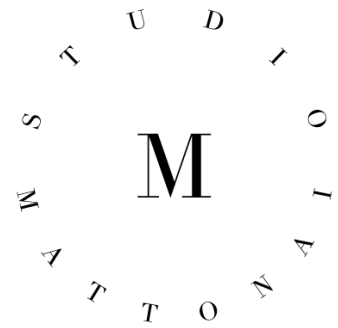
LIMITE IMMOBILI PER PERSONE FISICHE

- Massimo due unità immobiliari indipendenti unifamiliari o plurifamiliari (**anche per edifici composti da 2 a 4 unità con unico proprietario o in comproprietà**)
- Senza limite per le spese relative alle parti comuni di condomini
- Nessun limite per interventi da SISMA-110

IMPRESE E PROFESSIONISTI

- Beneficio ammesso per le unità immobiliari in possesso/detenzione dell'impresa (inclusi i soggetti IRES) o dell'attività professionale, **solo** per le spese relative alle **parti comuni di condomini a prevalente destinazione residenziale** (C.M. 24/E/2020)

SUPER BONUS 110%



COME SI CONTANO LE UNITA' ABITATIVE

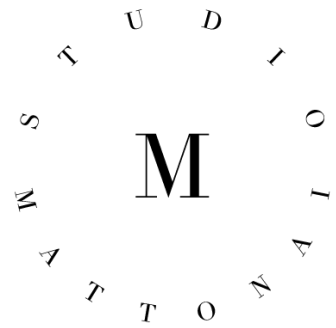
Contano le unità abitative presenti prima dell'inizio dei lavori

ECCEZIONE

È possibile, fruire della detrazione d'imposta, in caso di lavori in un fienile che risulterà con destinazione d'uso abitativo solo a seguito dei lavori di **ristrutturazione** purché nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il **cambio di destinazione d'uso** del fabbricato, già strumentale agricolo, in **abitativo non di lusso** (Ris. 14/2005 – CM 19/e/2020 - Interpello 538/2020).

La regola vale anche per i lavori eseguiti sulle unità **collabenti** (CM 30/E/2020 par. 3.1.4)

SUPER BONUS 110%



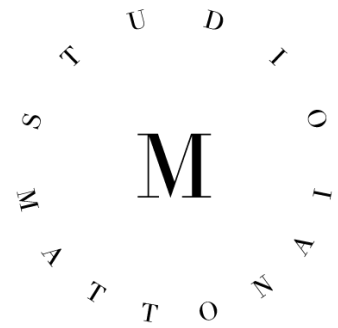
ONLUS – APS – ODV

PARTICOLARITÀ (CM 30/E/2020)

Per le organizzazioni senza scopo di lucro, le associazioni di promozione sociale e le organizzazioni di volontariato:

- non si applicano le limitazioni relative alla **tipologia di immobili residenziali**,
- Non si applica nemmeno il limite riferito al **numero massimo di 2 unità immobiliari abitative**;
- Il **calcolo** delle unità immobiliari al fine di definire il **limite di spesa** è lo stesso di tutti gli altri soggetti;
- Fermo restando che gli interventi siano effettuati **sull'intero edificio** o sulle **unità immobiliari**;

SUPER BONUS 110%

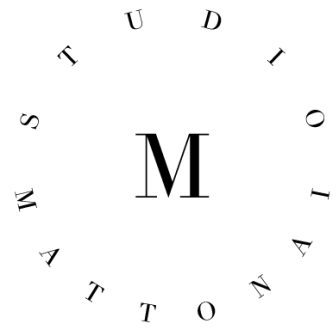


CONDIZIONI E ADEMPIMENTI PRELIMINARI

- Regolarità urbanistica *(solo delle parti comuni se intervento limitato a queste)*
- Possesso permessi e comunicazioni ASL
- Per ECO-110 occorre esistenza ante inizio lavori di un **impianto di climatizzazione fisso** (incluse stufe e camini), **attivo** o **riattivabile**, senza limiti di **potenza minima** e qualunque sia il **combustibile** utilizzato dall'impianto - L'impianto deve aver potenza minima di 15kw per interventi iniziati ante **11.06.2020**;
- Per ECO-110 possesso APE a inizio lavori;
- Per SISMA-110 asseverazione della classe di rischio ante l'intervento *(da allegare a SCIA o permesso di costruire - pena la decadenza dal bonus interpello 508/2020)*.

SUPER BONUS 110%

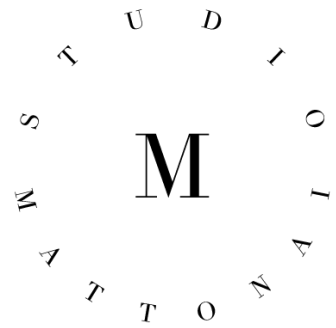
Novità legge di
bilancio 2021



EDIFICI PRIVI DI APE

Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni di cui al presente articolo anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché **sprovvisi di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi**, purché al termine degli interventi (che devono comprendere anche quelli da ECO-110) anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una **classe energetica in fascia A**.

SUPER BONUS 110%



APE PER INTERVENTI INIZIATI ANTE 01.07.2020

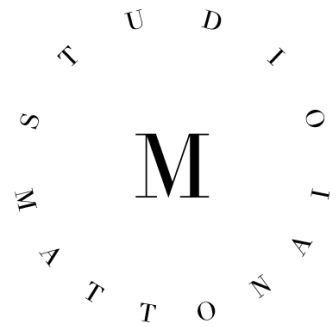
Per produrre l'A.P.E. ante intervento è sufficiente il **cambio delle stratigrafie delle strutture** utilizzate e dei dati dell'impianto ante intervento. In questo modo si ottengono l'A.P.E. ante e post effettivamente confrontabili (CM 20/E/2020 par. 5.2.7).

APE PER INTERVENTI SU INVOLUCRO CONDOMINI

È necessario acquisire e conservare attestati **per ogni singola unità immobiliare** (CM 30/E/2020 par. 5.2.6)

SUPER BONUS 110%

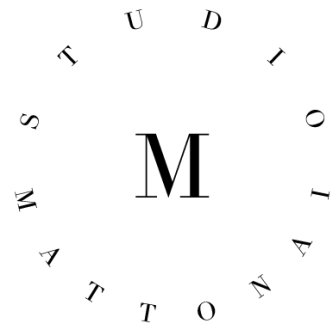
Novità legge di
bilancio 2021



ESPOSIZIONE DI CARTELLO PRESSO IL CANTIERE

Per gli interventi da SUPERBONUS, è necessario esporre presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, con indicazione della 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».**

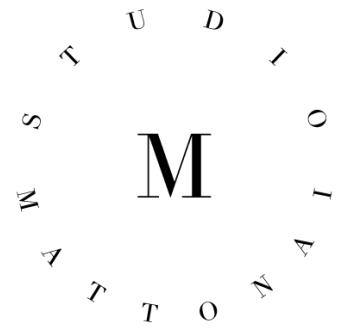
SUPER BONUS 110%



ADEMPIMENTI E DOCUMENTI DURANTE E POST

- Fatture e ricevute delle spese
- Pagamento con bonifico «speciale» (solo privati) **con applicazione ritenuta**
- Asseverazioni dei tecnici abilitati sia per ECO-110 che per SISMA-110
- Per ECO-110: comunicazione a ENEA
- Per ECO-110: APE a fine lavori
- **Per SISMA-110 le Asseverazioni sono addirittura 3, una del Progettista, un'altra del DL ed infine quella del Collaudatore**
- Altri (consenso del proprietario, assemblea condominiale, etc..)
- Conservazione documenti fino a scadenza termini di accertamento

SUPER BONUS 110%



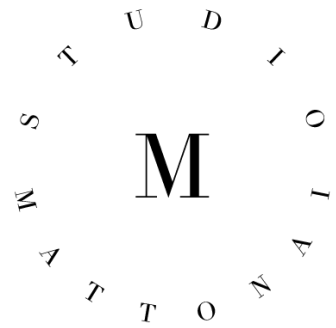
ASSEMBLEA CONDOMINIALE

PREVISTE MAGGIORANZE RIDOTTE

- delibera valida con il voto della **maggioranza** degli intervenuti che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio (art.63 c.1 DL 104/2020 «decreto agosto»);
- delibera, avente per oggetto **l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa** riferita all'intervento deliberato, valida a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole (L. Bilancio 2021).

L'assemblea pare poter deliberare in merito anche all'**opzione collettiva** per cessione del credito o sconto in fattura.

SUPER BONUS 110%

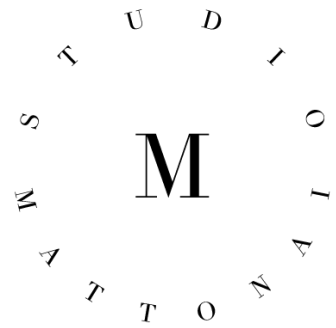


ASSEVERAZIONI

I lavori che danno diritto alla super detrazione nella misura del 110% devono essere asseverati dai tecnici abilitati che devono attestare:

- la congruità delle spese
- Per gli interventi ECO-110 il raggiungimento del risparmio energetico
- Per gli interventi SISMA-110 il miglioramento sismico ottenuto

SUPER BONUS 110%



ASSICURAZIONE OBBLIGATORIA

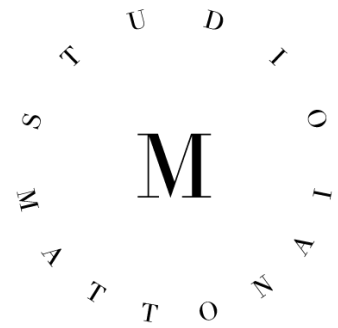
I soggetti che rilasciano le asseverazioni devono dotarsi obbligatoriamente di copertura assicurativa con le seguenti **caratteristiche**:

- non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- garanzia, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno 5 anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari ad almeno 5 anni a garanzia per le asseverazioni effettuate in anni precedenti

POSSIBILE SIA POLIZZA AUTONOMA CHE INTEGRAZIONE DI POLIZZA ESISTENTE

- Solo compagnie con sede UE

SUPER BONUS 110%



MODALITA' DI PAGAMENTO DELLE SPESE

SOGGETTI PRIVATI

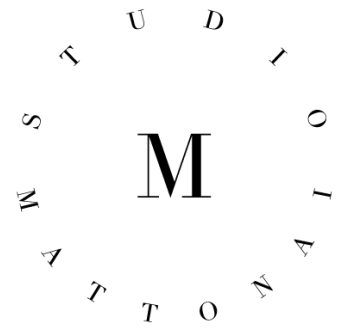
Apposito bonifico bancario «speciale» dal quale risulti:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto beneficiario;
- **fondamentale l'applicazione della ritenuta d'acconto.**

Circolare 24/E/2020, punto 8

- Possono essere utilizzati i bonifici predisposti per ecobonus e recupero del patrimonio edilizio «classici»;

SUPER BONUS 110%



MODALITA' DI PAGAMENTO DELLE SPESE

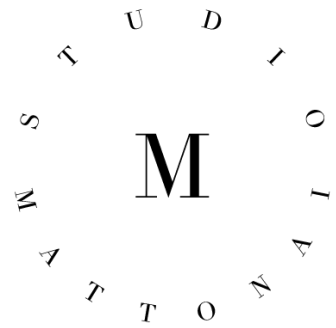
CONDOMINI

- Il **bonifico** deve essere effettuato dal condominio.
- Il singolo condomino deve pagare la sua quota entro la **data di presentazione** della sua dichiarazione dei redditi;
- **In caso di cessione del credito, il singolo condomino deve pagare entro il 31.12 dell'anno in cui viene comunicata l'opzione** (CM 30/E/2020 – paragrafo 5.1.1). Il condomino «**moroso**» è di fatto escluso dalla cessione del credito.

IMPRESE

- Bonifico non obbligatorio per i soggetti titolari di reddito d'impresa (**criterio di competenza** anche per le imprese semplificate (CM 24/e/2020).

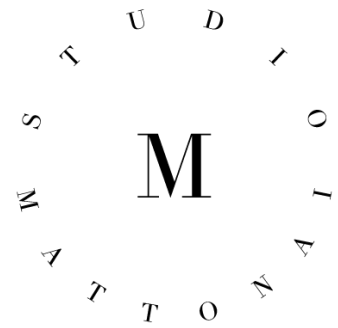
SUPER BONUS 110%



DETRAZIONE E TRASFERIMENTO UNITA' IMMOBILIARE

- Per atto tra vivi
 - Trasferimento all'acquirente salva diversa opzione in atto notarile;
 - Solo con trasferimento integrale della proprietà (no per usufrutto o quota immobile).
- Mortis causa
 - Trasferimento per intero solo a erede che conserva detenzione materiale e diretta del bene.

SUPER BONUS 110%



INTERVENTI TRAINANTI / ECO-110

C.1.1 - Isolamento termico delle superfici opache

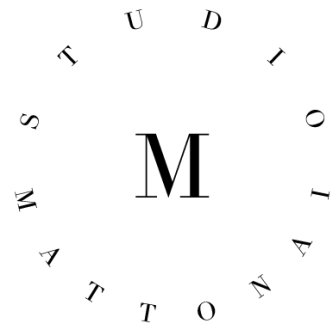
C.1.2 - Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale

C.1.3 - Interventi sugli edifici uni/plurifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti

CONDIZIONI

Miglioramento di due classi energetiche dell'edificio o in alternativa raggiungimento della classe massima

SUPER BONUS 110%



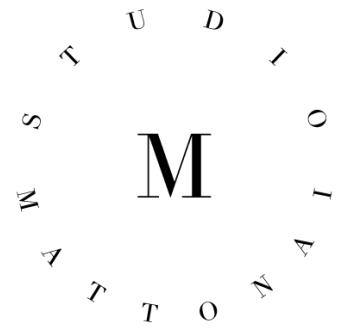
INTERVENTI TRAINANTI / SISMA-110

C.4 - Interventi di mitigazione del sismico degli edifici

CONDIZIONI

- Intervento di miglioramento/adeguamento del rischio sismico dell'edificio

SUPER BONUS 110%



C.1.1 ISOLAMENTO TERMICO (TRAINANTE)

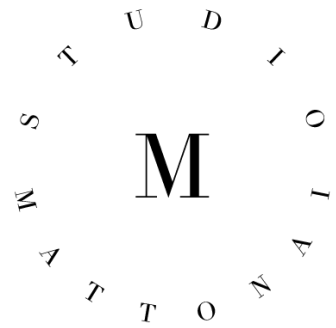
COSA

Superfici **opache** verticali, orizzontali e inclinate delimitanti il volume riscaldato, **verso l'esterno**, verso **vani non riscaldati** o il **terreno** che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al **25 per cento** della superficie disperdente **confinante con locali riscaldati**

SU QUALI EDIFICI

- parti comuni di edifici condominiali «residenziali»
- unità residenziali unifamiliari o plurifamiliari
- **edifici composti da 2 a 4 unità «condomini impropri»**

SUPER BONUS 110%

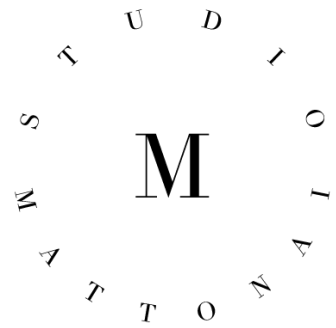


C.1.1 ISOLAMENTO TERMICO (TRAINANTE)

NOVITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO 2021

Gli interventi per la **coibentazione del tetto** rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente anche in presenza di sottotetto non riscaldato

SUPER BONUS 110%



C.1.1 ISOLAMENTO TERMICO (TRAINANTE)

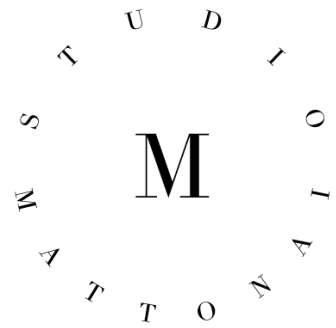
TETTI DI SPESA

- **50.000 €** - edifici unifamiliari o unità immobiliare con ingresso indipendente;
- **40.000 €** - moltiplicati per il numero delle unità immobiliari per «condomini» composti da due a otto unità immobiliari;
- **30.000 €** - moltiplicati per il numero delle unità immobiliari per «condomini» composti da più di otto unità immobiliari;

C.M. 24/E/2020

Edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 €, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 €) e 30.000 euro per 7 (210.000 €).

SUPER BONUS 110%

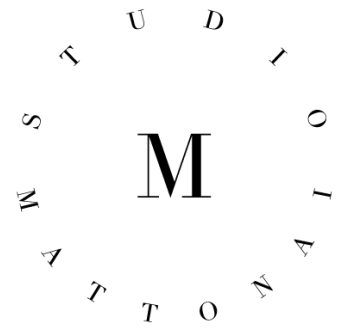


COME SI CONTANO LE UNITA' IMMOBILIARI

All'interno degli edifici condominiali nel computo delle unità immobiliari:

- si considerano anche le **pertinenze**, con **esclusione** delle unità pertinenziali poste al di fuori del condominio;
- le **pertinenze** si conteggiano anche nel caso di sostituzione di **impianto di riscaldamento centralizzato** (CM 30/E/2020 par. 4.4.5);
- vanno incluse anche le **unità residenziali di lusso** che compongono il condominio. Queste unità vanno considerate anche nel calcolo che determina la «**residenzialità**» del condominio (CM 30/E/2020 par. 4.4.4);
- nei condomini «prevalentemente residenziali» nel conteggio delle unità si computano anche le **unità immobiliari non residenziali** (CM 30/E/2020 par 4.4.4).

SUPER BONUS 110%



C.1.1 ISOLAMENTO TERMICO (TRAINANTE)

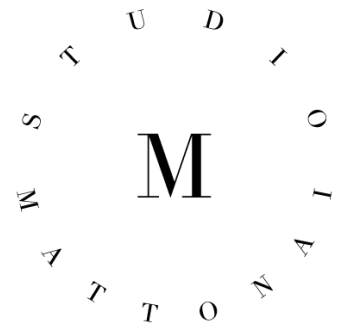
REQUISITI

Trasmittanza “U” (potenza termica dispersa per m² di superficie e per grado Kelvin di differenza di temperatura), espressa in W/m²K, definiti dal decreto di cui al comma 3-ter dell’articolo 14 del decreto legge n. 63/2013 (decreto requisiti MEF - RGS - Prot. 159844 del 06/08/2020)

MATERIALI

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi 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

SUPER BONUS 110%



C.1.2 CLIMATIZZAZIONE CENTRALIZZATA (TRAINANTE)

COSA

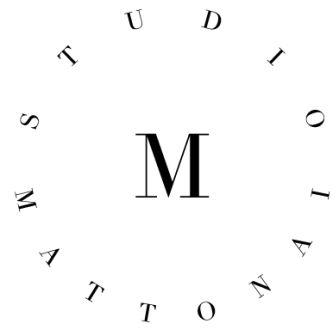
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria del seguente tipo:

- **caldaie a condensazione** (almeno classe A);
- **caldaie a pompa di calore** (anche ibridi o geotermici o abbinati a impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo);
- Impianti di **microgenerazione**;
- Impianti a **collettori solari**;

SU QUALI EDIFICI

- parti comuni di edifici condominiali «residenziali»
- **edifici composti da 2 a 4 unità «condomini impropri»**

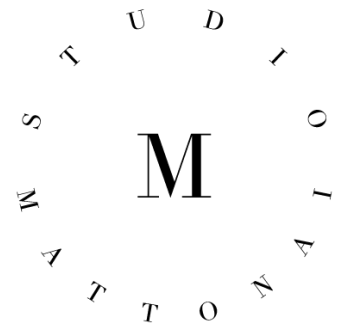
SUPER BONUS 110%



C.1.2 CLIMATIZZAZIONE CENTRALIZZATA (TRAINANTE)

Per i **COMUNI MONTANI** 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, **l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente**, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

SUPER BONUS 110%



C.1.2 CLIMATIZZAZIONE CENTRALIZZATA (TRAINANTE)

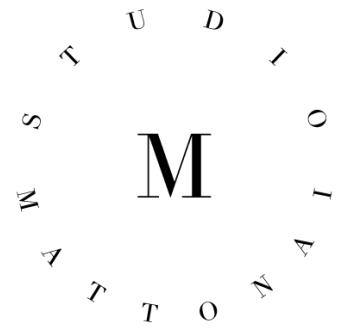
TETTI DI SPESA

- **20.000 €** - moltiplicati per il numero delle unità immobiliari per «condomini» composti da due a otto unità immobiliari;
- **15.000 €** - moltiplicati per il numero delle unità immobiliari per «condomini» composti da più di otto unità immobiliari;

NOTE

- la detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;
- per il calcolo del limite valgono le regole dettate dalla C.M. 24/E/2020.

SUPER BONUS 110%



C.1.3 SOSTITUZ. IMP. CLIMATIZZAZIONE (TRAINANTE)

COSA

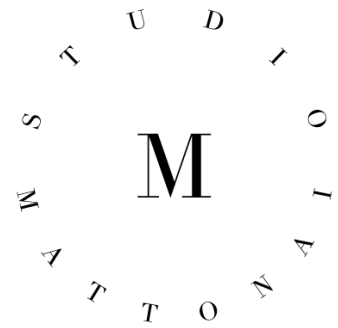
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria del seguente tipo:

- **caldaie a condensazione** (almeno classe A);
- **caldaie a pompa di calore** (anche ibridi o geotermici o abbinati a impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo);
- Impianti di **microgenerazione**;
- Impianti a **collettori solari**;

LIMITI DI SPESA

- **30.000 €** - incluse spese di smaltimento e bonifica del vecchio impianto.

SUPER BONUS 110%



C.1.3 SOSTITUZ. IMP. CLIMATIZZAZIONE (TRAINANTE)

SU QUALI EDIFICI

- unità residenziali unifamiliari;
- unità residenziali in edifici plurifamiliari (con ingresso indipendente);
- «condominio improprio» edifici composti da 2 a 4 unità di unico proprietario o in comproprietà ?

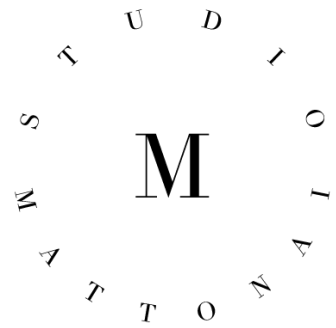
AREE NON METANIZZATE – PARTICOLARITÀ

- Ammesse caldaie a biomassa (classe minima 5 stelle) se in comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione

COMUNI MONTANI – PARTICOLARITÀ

- Ammesso allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente se in comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione

SUPER BONUS 110%

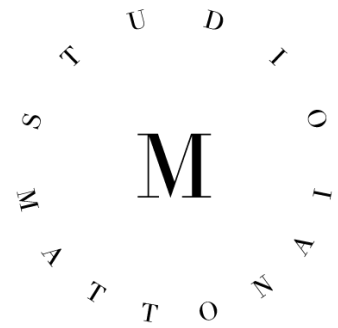


SOSTITUZ. IMP. CLIMATIZZAZIONE

CHIARIMENTI (CM 30/E/2020)

- il beneficio ECO-110 spetta anche nel caso di **nuova sostituzione** di impianto già precedentemente sostituito con i benefici da ECOBONUS;
- rientra tra gli interventi trainanti anche la **mera sostituzione di pompe di calore**;

SUPER BONUS 110%



C.4 – MIGLIORAMENTO SISMICO (TRAINANTE)

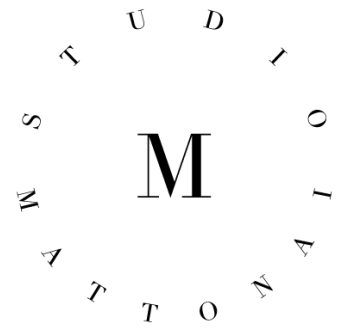
COSA

- SISMA BONUS «classico» 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
- non è necessario il miglioramento di almeno 1 classe di rischio
- limite di spesa **96.000 euro** per ogni unità immobiliare

PER QUALI EDIFICI

- tutti gli edifici ad uso abitativo;
- a condizione che siano situati in zone sismiche 1, 2, o 3.

SUPER BONUS 110%



C.4 – MIGLIORAMENTO SISMICO (TRAINANTE)

POLIZZA EVENTI CALAMITOSI

in caso di **cessione del credito da intervento** ad un'impresa di **assicurazione** la polizza che copre il rischio da eventi calamitosi consente una detrazione pari al 90% (non cedibile).

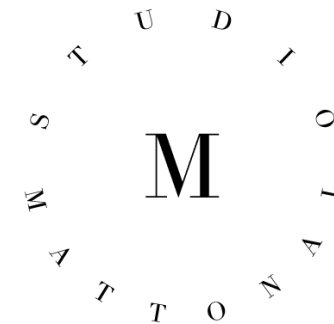
MONITORAGGIO CONTINUO

la detrazione del 110% è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici a condizione che sia effettuata congiuntamente ad uno degli interventi (antisismici).

SISMA ACQUISTI

110% anche per sisma acquisti con **pagamenti, atto e completamento opere** tra 1.7.20–30.06.22

SISMA BONUS ACQUISTI



CONDIZIONI

- Acquisto da impresa che ha demolito e ricostruito intero edificio (anche con variazione volumetrica)
- L'Impresa deve rivendere entro 18 mesi dalla fine lavori
- Immobili siti nelle zone sismiche 1, 2 e 3

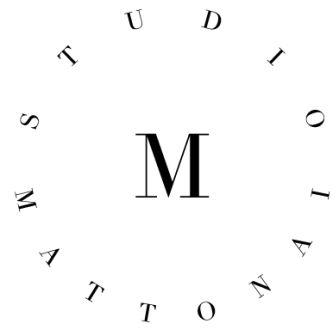
SISMA BONUS ACQUISTI - PERCENTUALI

- 75% con miglioramento di una classe di rischio;
- 85% con miglioramento di due classi di rischio;
- **110% se in periodo superbous;**

TETTO DI SPESA E RIPARTIZIONE

- 96.000 euro in 5 quote annuali (4 quote per le spese sostenute nel 2022)

SUPER BONUS 110%



INTERVENTI TRAINATI

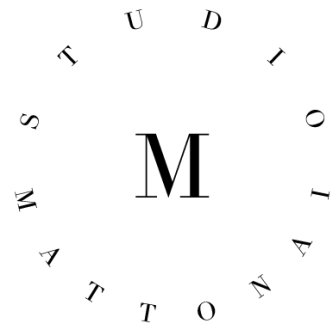
La detrazione spetta nella misura del 110% se:

- vengono **abbinati** ad uno degli interventi trainanti
- le spese vengono sostenute **congiuntamente** agli interventi da 110%

AUTONOMI TETTI DI SPESA

- C.M. 24/E/2020: i **limiti di spesa** degli interventi trainati **si cumulano** a quelli degli interventi trainanti;
- C.M. 24/E/2020: anche per i trainati la detrazione spetta in **5 rate** (4 rate per le spese sostenute nel 2022)

SUPER BONUS 110%

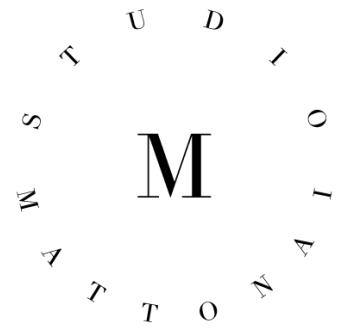


C.2 - INTERVENTI TRAINATI DA ECO-110

- Tutti gli altri interventi di **efficienza energetica** di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, (**ECO BONUS CLASSICO**) nei limiti di spesa e dei requisiti previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente

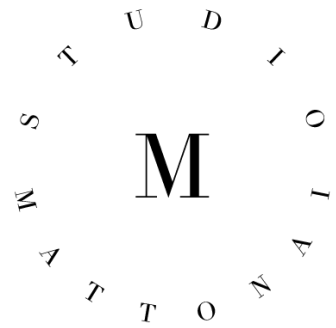
Anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi TRAINANTI - Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei **vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio**, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi da SUPER BONUS siano **vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali**

INTERVENTI ECOBONUS (TRAINATI)



TIPO DI INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA
riqualificazione energetica di edifici esistenti	escluso (CM 30/E/2020) 100.000 euro
su involucro di edifici esistenti (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti)	60.000 euro
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	60.000 euro
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua	
• dal 2008 , sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia	30.000 euro
• dal 2012 , sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	30.000 euro
• dal 2015 , acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 euro
• dal 2015 , acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro

SUPER BONUS 110%



EFFETTO TETTO DI SPESA DETRAZIONE

ESEMPIO – SOSTITUZIONE INFISSI (DETRAZIONE MASSIMA 60.000)

INTERVENTO ECO BONUS CLASSICO (AUTONOMO – 65%)

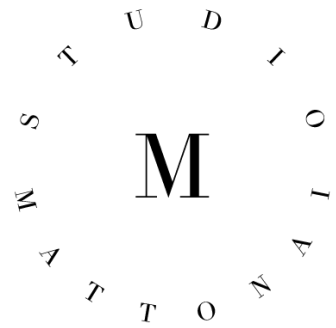
- Equivale a spesa massima 92.307 euro

INTERVENTO VECCHIO ECO BONUS (TRAINATO – 110%)

- Equivale a spesa massima 54.545 euro

SUPER BONUS 110%

Novità legge di
bilancio 2021

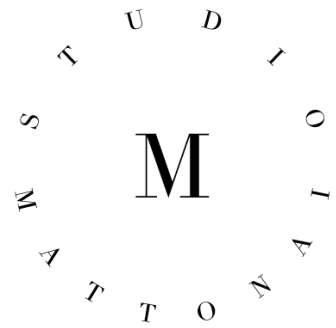


C2 - BARRIERE ARCHITETTONICHE (TRAINATO)

- La detrazione nella misura del 110% si applica anche agli interventi, di eliminazione delle barriere architettoniche, previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di **età superiore a sessantacinque anni**;
- Si tratta degli interventi di installazione di ascensori, montacarichi o altri strumenti idonei a favorire la mobilità interna e/o esterna all'abitazione delle **persone portatrici di handicap**.

Include Onlus
SSD / ASD

SUPER BONUS 110%



INTERVENTI TRAINATI DA ECO-110 E SISMA-110

C.5 impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici

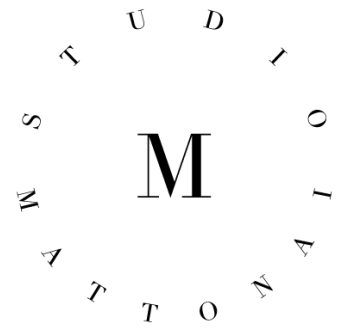
C.6 Installazione contestuale o successiva di **sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati

INTERVENTI TRAINATI SOLO DA ECO-110

C.8 Installazione di infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici** negli edifici

***C.M. 24/E/2020:** i limiti di spesa degli interventi trainati si cumulano a quelli degli interventi trainanti*

SUPER BONUS 110%



C.5/C.6 IMP. FOTOVOLTAICO E ACCUMULO (TRAINATI)

COSA

- impianti solari fotovoltaici su edifici e connessi alla rete;
- sistemi di accumulo integrati con gli impianti fotovoltaici;
- **anche se installati solo su una delle pertinenze (L. BILANCIO 2021).**

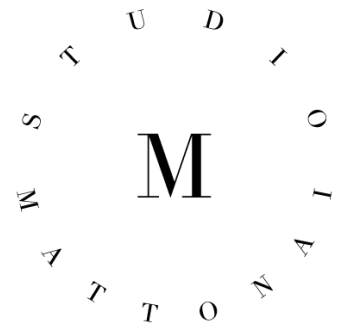
CONDIZIONI

- Cessione a GSE energia non auto-consumata

INCUMULABILITÀ

- La detrazione 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**

SUPER BONUS 110%



C.5/C.6 IMP. FOTOVOLTAICO E ACCUMULO (TRAINATI)

LIMITI DI SPESA IMPIANTI FOTOVOLTAICI

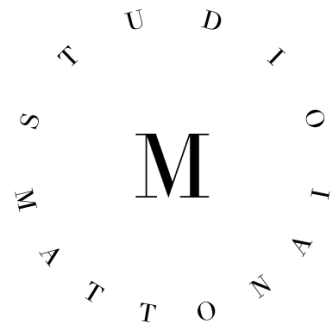
- **48.000 €** e comunque nel limite di spesa di:
 - **2.400 €** per ogni kW di potenza nominale dell'impianto
 - **1.600 €** per ogni kW di potenza nominale dell'impianto in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica o trasformazione urbanistica

LIMITI DI SPESA PER SISTEMI DI ACCUMULO

- **1.000 €** per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema (limite autonomo di **48.000 €** - parere MISE e Ris. 60/2020)

SUPER BONUS 110%

Novità legge di
bilancio 2021



C.8 COLONNINE DI RICARICA (TRAINATI)

COSA

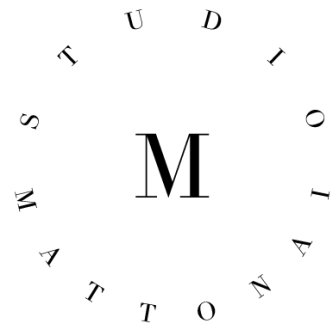
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal **1° luglio 2020 al 30 giugno 2022**.

LIMITI DI SPESA

Limiti di spesa riferiti ad **una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare:**

- **2.000 €** per gli edifici unifamiliari o plurifamiliari «autonomi»;
- **1.500 €** per gli edifici composti da 2 a 4 unità o per i condomini che installino fino a 8 colonnine;
- **1.200 €** per gli edifici composti da 2 a 4 unità o per i condomini che installino oltre 8 colonnine.

SUPER BONUS 110%

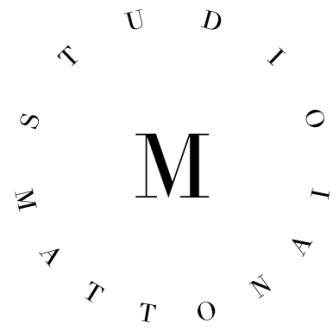


INTERVENTI TRAINATI - EFFETTUAZIONE CONGIUNTA

Ai fini dell'applicazione del Superbonus, le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute:

- **nel periodo di vigenza dell'agevolazione;**
- **e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti;**
- **l'effettuazione congiunta può essere dimostrata con attestazione dell'impresa che ha eseguito i lavori.**

SUPER BONUS 110%



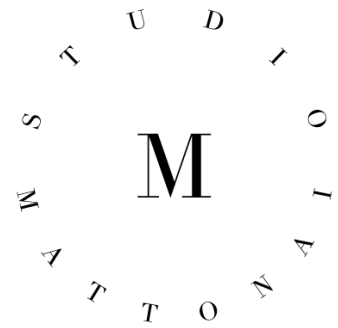
EFFETTUAZIONE CONGIUNTA - ESEMPIO

Il sig. Mario Rossi ha sostenuto

- a marzo 2020 spese (**teoricamente trainanti**) per la realizzazione del “cappotto termico” – intervento concluso a marzo 2020
- a settembre 2020 per la sostituzione delle finestre o per l’installazione di impianti fotovoltaici (**interventi trainati**)

Non potendo beneficiare del bonus 110% per l’intervento **trainante** non ne potrà usufruire nemmeno per le spese sostenute in relazione agli interventi **trainati**

SUPER BONUS 110%



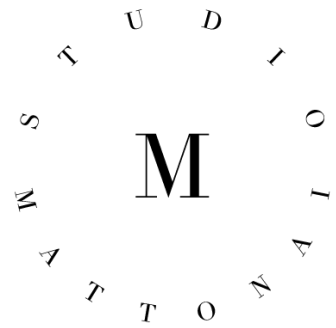
EFFETTUAZIONE CONGIUNTA - ESEMPIO

Il sig. Paolo Verdi ha sostenuto

- a agosto 2020 spese (**intervento trainante**) per la realizzazione del “cappotto termico”
- a settembre 2020 per sostituzione finestre o per installazione impianti fotovoltaici (**interventi trainati**) prima della fine lavori «trainanti»

Essendo l'intervento trainato contestuale all'intervento trainante potrà usufruire del superbonus

SUPER BONUS 110%



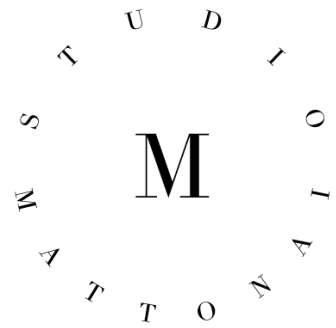
CUMULO TETTI DI SPESA (RM 60 del 28.09.2020)

Esempio:

Condominio con 4 u.i. = ECO-110 (cappotto) + SISMA-110

- Si sommano i due tetti 40.000+96.000 moltiplicati per numero u.i.
- **Attenzione** i tetti vanno presi singolarmente 40.000€x4 +96.000€x4 e non complessivi 136.000€x4
- Spesa per ciascun condomino sulla base dei millesimi (anche superiore a 136.000 euro)

SUPER BONUS 110%

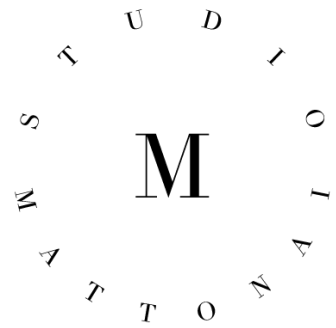


INTERVENTI TRAINANTI E PERTINENZE

(CM 30/0E/2020 par. 4.1.1)

- Nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla norma i **lavori trainanti eseguiti sulla sola pertinenza** possono dare accesso al superbonus;
- In caso di **interventi realizzati sulle parti comuni**, la detrazione spetta anche ai **possessori (o detentori) di sole pertinenze** che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi.

SUPER BONUS 110%



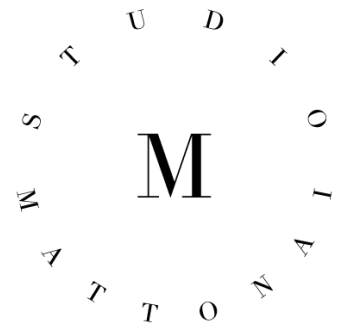
CONDOMINIO – (INTERPELLO 408 - 24.09.2020)

Proprietario di u.i. all'interno di condominio che effettua **isolamento termico** (autorizzato da assemblea) **su involucro della sua unità.**

Può **usufruire autonomamente** del superbonus se l'intervento:

- interessa almeno il 25% della superficie disperdente lorda **dell'intero edificio** condominiale;
- assicura il miglioramento di almeno 2 classi energetiche o il raggiungimento della classe più alta per **l'intero edificio** condominiale.

SUPER BONUS 110%



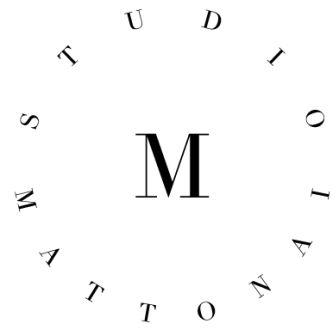
CONDOMINIO – (INTERPELLO 499 – 27.10.2020)

Isolamento termico del **lastrico solare** di un edificio in condominio di **proprietà esclusiva** e installazione di un impianto solare fotovoltaico connesso alla rete elettrica.

Se le spese sono pagate da un unico condomino il superbonus è interamente a lui attribuito (attenzione alla formulazione del verbale assembleare)

- *isolamento lastrico è TRAINANTE e su parti comuni anche se di proprietà esclusiva;*
- *Tetto di spesa per interv. Trainante va moltiplicato per numero unità condominiali;*
- *Necessario >25% superficie disperdente e miglioramenti classi dell'intero edificio ;*
- *necessaria delibera condominiale approvata all'unanimità per riparto particolare;*
- *installazione imp. solare ammessa come TRAINATO su singola unità condominiale.*

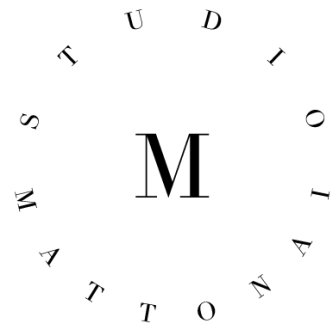
SUPER BONUS 110%



SUPERCONDominio (CM 30/E/2020 par. 4.5.5)

- in caso di condominio che include diverse palazzine è possibile accedere al superbonus **anche per una sola delle palazzine**;
- nell'edificio oggetto di intervento **devono essere rispettati i requisiti** dell'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda e del miglioramento di due classi energetiche, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico;
- eventuali **interventi trainati sono riservati alle unità immobiliari** che compongono l'edificio per il quale sono stati effettuati gli interventi trainanti.

SUPER BONUS 110%

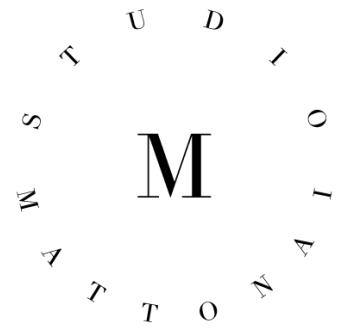


COMUNI COLPITI DA EVENTI SISMICI

MAGGIORAZIONE DEL 50% DEL LIMITE DI SPESA AGEVOLABILE

- Il limite di spesa per gli interventi da **ECO-110** e **SISMA-110** sono aumentati del 50% per le spese sostenute fino al **30.06.2022**;
- per i comuni elencati negli allegati al DL 189/2016 E AL dl 39/2009 ovvero Abruzzo, Marche, Lazio e Umbria;
- per i comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 con dichiarazione di stato di emergenza.

SUPER BONUS 110%



COMUNI COLPITI DA EVENTI SISMICI

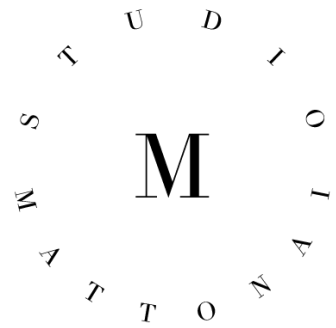
PRINCIPIO ALTERNATIVITA' SUPERBONUS-CONTRIBUTO PER LA RICOSTRUZIONE

Il superbonus è **alternativo** 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**, con **esclusione** degli immobili destinati alle **attività produttive**.

ECCEZIONI

- comuni colpiti da **eventi sismici verificatisi post 01.04.09** con dichiarato stato di emergenza, la detrazione **SISMA-110** spetta per l'**importo eccedente il contributo per la ricostruzione** (art. 119 c. 4.quater);
- Comuni colpiti da **eventi sismici (tutti)**, incentivo da **ECO-110** spetta per l'**importo eccedente il contributo per la ricostruzione** (art. 119 c. 1.ter)

SUPER BONUS 110%



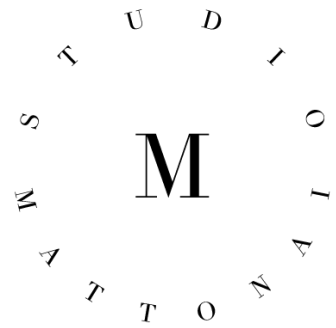
SUPERBONUS E IMMOBILI VINCOLATI

CUMULABILITÀ (CM 30/E/2020 par. 3.1.7)

Sulle spese sostenute in relazione agli immobili vincolati, la **specifica detrazione** IRPEF (19%) per i lavori eseguiti su questo tipo di immobili da parte dei *soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio* :

- Fino al limite di spesa agevolabile con le detrazioni da superbonus, la **speciale detrazione si cumula ma è ridotta alla metà**;
- **Oltre il limite** di spesa agevolabile con le detrazioni da **superbonus**, la speciale detrazione si applica per **intero**;

SUPER BONUS 110%



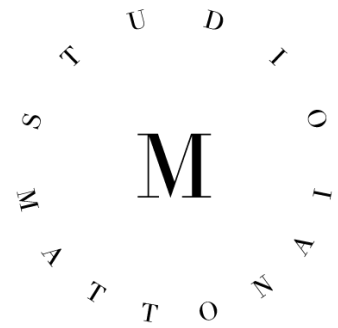
SUPERBONUS E ALTRI BONUS CLASSICI

CUMULABILI MA CON MOLTA CAUTELA

Le detrazioni da BONUS CLASSICI spettano anche in presenza di lavori da SUPERBONUS alle seguenti condizioni:

- i corrispettivi dei diversi interventi devono essere tenuti **distinti con apposita contabilità**;
- I bonus classici **non possono essere utilizzati per integrare/aumentare il tetto di spesa** previsto per i vari interventi da superbonus;
- I lavori per i quali si intende usufruire dei **bonus classici devono essere in tutto e per tutto autonomi e non inquadrabili come opere di completamento** degli interventi per i quali si usufruisce delle detrazioni da superbonus.

SUPER BONUS 110%



CONCOMITANZA 110% E BONUS FACCIATE

(interpello 538/2020)

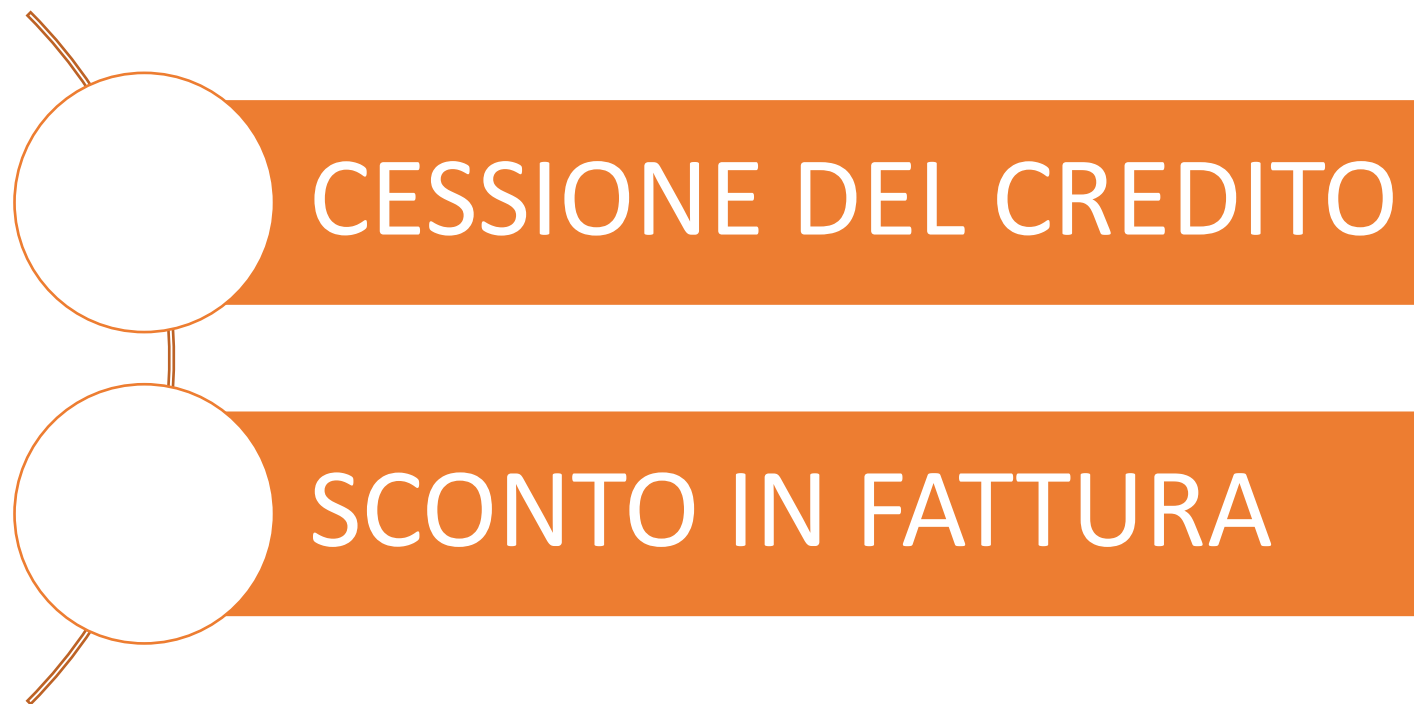
- « ...il Superbonus si applica, nel limite complessivo di spesa previsto (nel caso di specie 96.000 euro), anche alle spese sostenute per interventi edilizi necessari al **completamento dell'intervento** di ristrutturazione oggetto dell'istanza tra i quali, verosimilmente, rientrano anche quelli sulla facciata dell'edificio, ...»

RESPONSABILITA' DEL CONTRIBUENTE

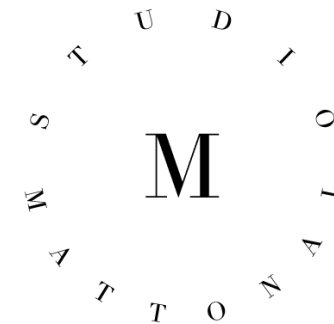
- « ... Ai fini della fruizione di entrambe le agevolazioni, **sarà dunque onere dell'Istante fornire adeguata dimostrazione dell'autonomia degli interventi in questione**, contabilizzare distintamente le spese riconducibili ad ognuno degli interventi ed effettuare ogni altro adempimento richiesto »



OPZIONI



CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO

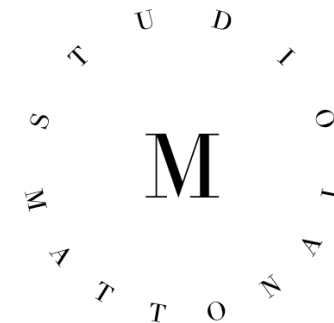


L'art. 121 del D.L. n. 34/2020 **amplia le possibilità di cessione** della detrazione o il riconoscimento dello **sconto in fattura**, in deroga a quanto in origine previsto dalle norme del D.L. n. 63/2013.

- per gli interventi illustrati nella slide che segue «**bonus classici**» è prevista la possibilità di optare, alternativamente, per la trasformazione in credito d'imposta (con eventuale successiva cessione), ovvero per lo sconto in fattura per le **spese sostenute** nel **2020** e nel **2021**;
- gli interventi da **superbonus** la cessione del credito o lo sconto in fattura possono usufruire della cessione del credito o dello sconto in fattura per le spese sostenute nel corso degli anni **2020 - 2021 - 2022**.

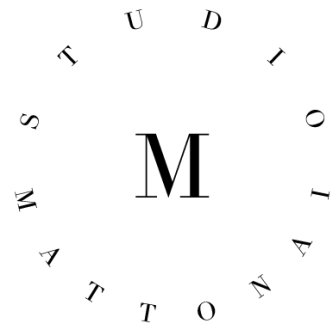
Nota bene: lo sconto e la cessione della detrazione sono **svincolati** dalla circostanza che l'intervento fruisca del **SUPER-BONUS-110%**

CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO



TIPOLOGIA INTERVENTO	NORMA DI RIFERIMENTO
REPCUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	Art. 16-bis, co. 1, lett. a) e b), del TUIR
EFFICIENZA ENERGETICA	Art. 14 del DL n. 63/2013 e art. 119, co. 1 e 2, del DL n. 34/2020
ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE	Art. 16, co. da 1-bis a 1-septies, del DL n. 63/2013 e art. 119, co. 4, del DL n. 34/2020
RECUPERO O RESTAURO DELLA FACCIATA DEGLI EDIFICI ESISTENTI	Art. 1, co. 219, della Legge n. 160/2019 (cd. «bonus facciate»)
INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI	Art. 16-bis, co. 1, lett. h), del TUIR e art. 119, co. 5 e 6 del DL n. 34/2020
INSTALLAZIONE DI COLONNINE PER LA RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI	Art. 16-ter del DL n. 63/2013 3 art. 119, co. 8, del DL n. 34/2020

CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO



Cessione o sconto in fattura riguardano:

- buona parte degli interventi per i quali spettano i «**bonus classici**»
- non solo quelli per i quali è prevista la detrazione del **110%**

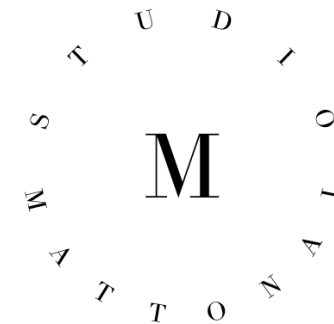
Per quelli che fruiscono del **110%** sono previsti adempimenti più corposi

Le **modalità** per la **cessione** o **sconto** in fattura sono disciplinate dal *Provvedimento direttoriale 8.8.2020*

Per il **Superbonus** l'opzione ammessa con riferimento:

- al **totale gli interventi** ammessi al Superbonus,
- in relazione a ciascuno **stato di avanzamento** dei lavori

CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO



STATO AVANZAMENTO LAVORI

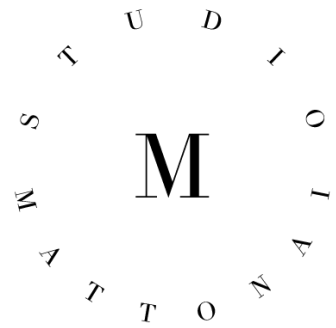
L'opzione per la cessione della detrazione o lo sconto in fattura **può** essere esercitata in relazione a **ciascun stato di avanzamento lavori**. Per gli interventi che danno diritto al super bonus 110% i SAL **non potranno essere più di due** per ciascun intervento e ciascun SAL dovrà essere **almeno pari al 30%** dell'**importo complessivo dei lavori**

In pratica il contribuente può gestire il credito da super bonus 110% in tre blocchi:

- due stati di avanzamento (pari al 30% ciascuno)
- un saldo alla chiusura dei lavori

**Asseverazione
e visto per SAL**

CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO



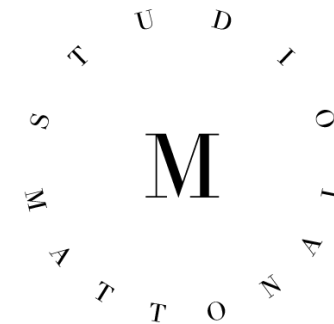
ATTENZIONE AI LAVORI DI FINE ANNO

I SAL **non possono essere inferiori al 30%** dell'importo complessivo dei lavori

In caso di lavori e spese pagate a fine anno inferiori a detto limite:

- Non è possibile ottenere le asseverazioni ed il visto;
- Il criterio di cassa obbliga il contribuente a utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi (almeno la prima rata);
- Possibile perdita parziale/totale della detrazione per «incapienza»;
- Obbligo asseverazione di SAL-VISTO entro presentazione della dichiarazione nella quale si utilizza la detrazione **(in attesa di chiarimenti)**

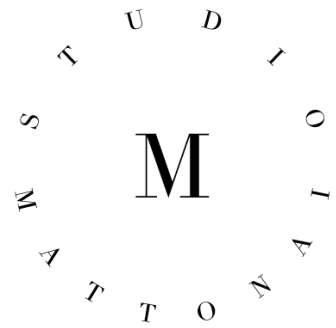
CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO



Es. - Spese totali agevolabili 100k di cui sostenute nel 2020 (20k)

- (31/12/20) Detrazione maturata (non cedibile) = 22k
- (30/06/2021)
 - utilizzo prima rata di detrazione 4,4 K
 - imposta netta ante detrazione SB = 2k
 - **Perdita parziale di detrazione = 2,4 k = DEFINITIVA**
- (30/11/21) asseverazione e visto del relativo SAL (almeno del 30%)
- (16/03/2022) comunicazione cex del credito (delle rate residue)

CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO



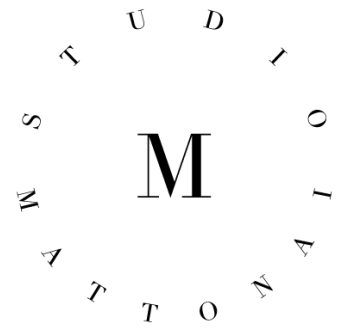
SCONTO IN FATTURA

- è pari alla detrazione spettante e non può eccedere il corrispettivo dovuto (quindi max **100%**)
- al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante (ordinaria o super bonus **110%**)
- l'importo dello sconto **non riduce la base imponibile Iva**
- può essere oggetto di **successiva cessione** (banche, intermediari, etc..)

CESSIONE DEL CREDITO

- il credito d'imposta è **pari alla detrazione** spettante
- il credito può essere ceduto al **fornitore** o anche ad **altri soggetti** (banche, intermediari, etc..)

CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO



VISTO DI CONFORMITÀ PER I BONUS 110%

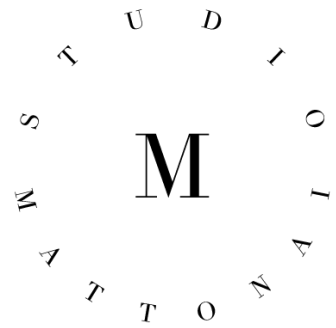
Nel caso di opzione per la **cessione** della detrazione o lo **sconto** in fattura (non per l'utilizzo diretto) degli interventi che danno diritto al bonus del 110%, il **contribuente è tenuto a richiedere il visto di conformità** attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (rilasciato da un soggetto abilitato ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. n. 241/97: dottori commercialisti ed esperti contabili, consulenti del lavoro, etc..).

Le **spese** per il visto di conformità rientrano tra quelle che **danno diritto alla detrazione del 110%**

VISTO DI CONFORMITÀ SU INTERVENTI TRAINATI

Il professionista che appone il **visto su interventi trainati** deve acquisire e verificare anche la **documentazione relativa agli interventi trainanti** (CM 30/E/2020 PAR. 6,7,1)

CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO

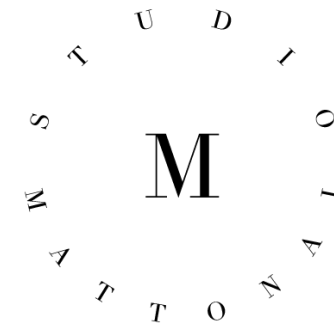


VISTO DI CONFORMITÀ PER I BONUS 110%

Il soggetto che rilascia il visto è tenuto a verificare:

- la sussistenza dei **presupposti** (oggettivi – soggettivi) che danno diritto alla detrazione d'imposta e della **documentazione** obbligatoria
- che i professionisti incaricati abbiano rilasciato le **asseverazioni** e **attestazioni** obbligatorie
- che i professionisti incaricati abbiano stipulato una **polizza** di assicurazione della responsabilità civile, con idonea copertura come previsto dall'articolo 119, comma 14, del decreto-legge n. 34 del 2020

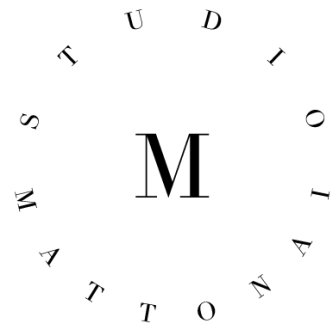
MODELLO DI COMUNICAZIONE



MODALITA' PARTICOLARI PER I CONDOMINI

- La **scelta** per sconto in fattura o cessione del credito compete al **singolo condomino** (o all'**assemblea condominiale** che deliberi anche su questo punto)
- L'opzione può riguardare **tutta** la detrazione spettante o **una sola parte**
- Il condomino **comunica la scelta all'amministratore** del condominio
- La **comunicazione telematica** alla Agenzia delle entrate compete **all'amministratore** di condominio

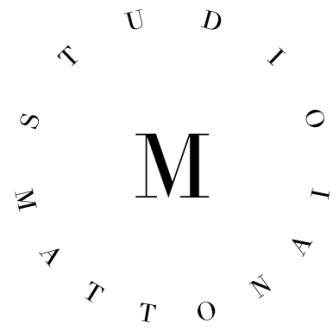
MODELLO DI COMUNICAZIONE



La Comunicazione (modello approvato con il provvedimento 8.8.2020) va inviata esclusivamente in via **telematica**:

- a partire dal 15 ottobre 2020
- entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese
- dal **beneficiario**, direttamente o avvalendosi di un intermediario abilitato
- dall'**amministratore di condominio** direttamente o avvalendosi di un intermediario abilitato

MODELLO DI COMUNICAZIONE

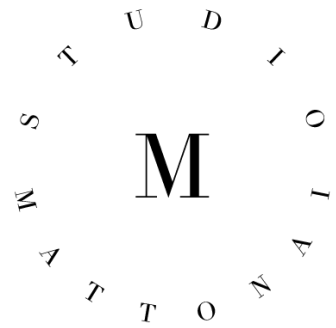


Per gli interventi che fruiscono dei **SUPER-BONUS-110%** la Comunicazione deve essere inviata esclusivamente mediante canali telematici dal **soggetto** che rilascia il **visto di conformità** (eccezione per **condomini**)

Per gli interventi di **riqualificazione energetica che fruiscono del 110%** la Comunicazione è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo a quello in cui l'ENEA ha rilasciato la ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione prevista

Entro 5 giorni dall'invio della Comunicazione, è messa a disposizione nell'area riservata del sito **Ade** del soggetto che ha effettuato la trasmissione, la **ricevuta di presa in carico o di scarto**

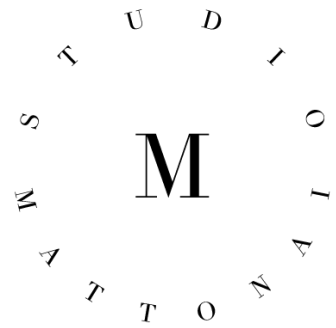
CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO



UTILIZZO DEL CREDITO IN CAPO AL CESSIONARIO/FORNITORE

- il credito d'imposta è utilizzato esclusivamente in compensazione sulla base delle **rate** residue di detrazione **non fruite dal cedente**
- Il credito d'imposta è fruito con la **stessa ripartizione in quote** annuali con la quale sarebbe stata utilizzata, a partire dal giorno 10 del mese successivo a quello della corretta ricezione della Comunicazione, e comunque **non prima del 1° gennaio** dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese
- Il credito può essere oggetto di **ulteriore cessione**

CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO



UTILIZZO DEL CREDITO IN CAPO AL CESSIONARIO/FORNITORE

- il cessionario o il fornitore deve **confermare l'esercizio dell'opzione** tramite le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito dell'Agenzia prima di effettuare la compensazione
- il modello **F24** è presentato esclusivamente in via **telematica** (ed è scartato se l'importo è superiore a quanto spettante)
- non si applicano i **limiti massimi di compensazione**
- sono istituiti appositi **codici tributo**
- la quota di credito non fruita entro il 31.12 dell'anno di riferimento **non può essere riportata** negli anni successivi né **chiesta a rimborso**

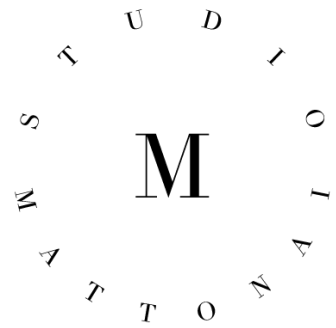
SUPERBONUS CHIARIMENTI

CODICI TRIBUTO PER COMPENSAZIONE O SCONTO

ART. 121 DL 34/2020

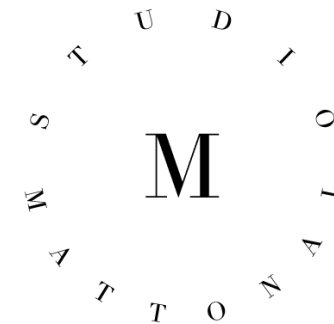
- 6921 - SUPERBONUS art. 119 DL n. 34/2020
- 6922 - ECOBONUS art. 14 DL n. 63/2013 e IMPIANTI FOTOVOLTAICI art. 16-bis, comma 1, lett. h), del TUIR
- 6923 - SISMA BONUS art. 16 DL n. 63/2013
- 6924 - COLONNINE RICARICA art. 16-ter DL n. 63/2013
- 6925 - BONUS FACCIATE art. 1, commi 219 e 220, legge n. 160/2019
- 6926 - RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO art. 16-bis, comma 1, lett. a) e b), del TUIR

SUPER BONUS 110%



- TUTTO CHIARO E SEMPLICE?
- SUPERBONUS PER TUTTI E SU TUTTI GLI IMMOBILI?
- **NON PAGO NULLA E RISTRUTTURO CASA?**
- E SE NON HO CAPIENZA?
- PERCHÉ OPTARE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O PER LO SCONTO?

CESSIONE DEL CREDITO - ESEMPIO



- Carlo Bianchi sostiene spese per SISMA-110 pari a 96.000 € maturando una detrazione di 105.600 €
- Per effettuare i bonifici ha preventivamente ottenuto dalla banca apertura di credito pari a 96.000 €
- Al termine dell'intervento cede alla banca il credito corrispondente alla detrazione (105.600 €) al prezzo di 98.000 €
- La banca in pagamento del credito acquistato estingue l'apertura di credito (96.000 € + interessi) = 98.000 €



BONUS 110%

Augusto Gilioli

GRAZIE DELL'ATTENZIONE



M
S T U D I
M A T T O N A I O