



gas e luce



Legge di Bilancio 30 dicembre 2020, n. 178 - Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023.

Cosa cambia per il Superbonus 110%

Milano, 4 gennaio 2020



CAPPOTTOMIO

Legge di Bilancio 2021 – le novità per il Superbonus 110% (1/3)



- **Quali sono le nuove scadenze?**
 - ✓ **Proroga al 30 giugno 2022** per condomini, per le unità unifamiliari, per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, per edifici (da 2 a max 4 u.i. distintamente accatastate) con un solo proprietario o in comproprietà con più persone fisiche.
 - ✓ **Proroga dal 1 luglio al 31 dicembre 2022** per i condomini o edifici (da 2 a max 4 u.i. distintamente accatastate) con un solo proprietario o in comproprietà con più persone fisiche che al 30 giugno 2022 **che avranno realizzato almeno il 60% dei lavori.**
 - ✓ **Case popolari – proroga a tutto il 2022 con estensione al 30 giugno 2023** se i lavori sono stati eseguiti almeno al 60% entro il 31 dicembre 2022.
- **Cambia il meccanismo di detrazione?**
 - ✓ **Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in 4 quote annuali** di pari importo anziché in 5. Per il resto il meccanismo rimane uguale.
- **Quali novità per gli immobili agevolati?**
 - ✓ **Un'unità immobiliare è funzionalmente indipendente** (quindi agevolata) se dotata di almeno 3 impianti su 4 di proprietà esclusiva tra: gas, luce, acqua e climatizzazione invernale
 - ✓ **Il 110% è esteso ad edifici privi di APE perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi**, purché al termine degli interventi, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, **raggiungano una classe energetica in fascia A**
- **Ci sono nuovi beneficiari per il superbonus 110%?**
 - ✓ I beneficiari restano le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione. **Il 110% è esteso anche agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche**
 - ✓ **Per i condomini** le deliberazioni dell'assemblea del condominio, **aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato**, sono valide se approvate a maggioranza dei presenti che rappresentano almeno 1/3 dei millesimi e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

Legge di Bilancio 2021 – le novità per il Superbonus 110% (2/3)



- **Le modifiche riguardano anche gli importi agevolabili?**

- ✓ **Gli incentivi 110% riguardano anche i Comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008** dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- ✓ **Nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009** dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi in ambito sismabonus 110% spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

- **Cosa cambia per gli interventi detraibili**

- ✓ **gli interventi per la coibentazione del tetto** rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente
- ✓ **Il 110% si applica anche agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e DPR 917/86 (se eseguiti congiuntamente a interventi «trainanti»), finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap (legge 104 5/2/1992).
- ✓ Diventano detraibili anche gli **impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici (box, cantine etc)**
- ✓ **Nuove agevolazioni per interventi per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (l'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare): euro 2.000** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno secondo la definizione di cui al comma 1-bis del presente articolo; **euro 1.500** per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine; **euro 1.200** per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine

- **Cosa cambia nella cartellonistica di cantiere?**

- ✓ Per gli interventi in ambito superbonus 110%, **nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile**, deve essere indicata anche la **seguinte 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"



- **Cosa cambia sull'assicurazione per l'asseveratore?**

- ✓ **L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale** (ai sensi DPR 137/2012 art.5) purché questa: a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione; b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario; c) garantisca, se in operatività di claims made (*), un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.
- ✓ **In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività previste in ambito superbonus 110%** con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile

- **E' previsto un potenziamento di organico negli uffici tecnici comunali per le pratiche superbonus 110%**

- ✓ **Sì.** per l'anno 2021, al fine di consentire ai **Comuni** di fare fronte tempestivamente ai maggiori oneri di gestione in ordine ai procedimenti connessi all'erogazione del superbonus 110%, è **autorizzata l'assunzione, a tempo determinato e a tempo parziale e per la durata massima di un anno, non rinnovabile, di personale da impiegare ai fini del potenziamento degli uffici preposti ai suddetti adempimenti.**

(*) In un'assicurazione **le clausole claims made** sono destinate a coprire tutte le richieste risarcitorie formulate nei confronti dell'assicurato nel periodo di vigenza della polizza, indipendentemente dalla data di commissione del fatto illecito.

Back up – normativa vigente

Gli interventi incentivati con il «Superbonus » pari al 110% possono essere classificati in interventi:

- « **Trainanti** » cioè sempre in grado di beneficiare dell'aliquota maggiorata
- « **Trainati** » ovvero abilitati all'aliquota maggiorata solo quando realizzati congiuntamente a specifici interventi trainanti

INTERVENTI TRAINANTI (*) ()**



ECOBONUS

- A) ISOLAMENTO TERMICO INVOLUCRO EDILIZIO PER UNA SUPERFICIE > DEL 25% DELLA SUPERFICIE DISPENDENTE (CAPPOTTO TERMICO)
- B) SOSTITUZIONE IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE CON:
- CALDAIE A CONDENSAZIONE CLASSE A (COMPRESIVA DELLO SMALTIMENTO IMPIANTO ESISTENTE)
 - IMPIANTI DI MICROCOGENERAZIONE
 - POMPA DI CALORE
 - SOLARE TERMICO



SISMABONUS

- C) PER INTERVENTI DESTINATI A SPECIFICI INTERVENTI ANTISISMICI SUGLI EDIFICI QUALI ADEGUAMENTO E/O MIGLIORAMENTO SISMICO COMPRESIVI ANCHE DI SISTEMI DI MONITORAGGIO STRUTTURALE ANTISISMICO IN ZONE SISMICHE 1,2,3.

INTERVENTI TRAINATI (*) ()**

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO RIENTRANTI NELL'ECOBONUS NEI LIMITI DI SPESA PREVISTI DALLA LEGISLAZIONE VIGENTE PER CIASCUN INTERVENTO AI SENSI DELL'ART 14 DL 63/2013 TRA CUI:

1. SERRAMENTI E SCHERMATURE SOLARI
2. BUILDING AUTOMATION

IMPIANTI FOTOVOLTAICI CON O SENZA SISTEMA DI ACCUMULO (QUEST'ULTIMO ANCHE SUCCESSIVAMENTE INSTALLATO)

INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI NEGLI EDIFICI

(*) Le misure sono valide per interventi su condomini, sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti

(**) Il **Superbonus non spetta** per interventi su u.i. residenziali in categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

DL 34/2020 convertito in legge 77/2020 – Superbonus 110% (Massimali di Spesa)



ECOBONUS (MAX SU DUE UNITÀ ABITATIVE STESSO PROPRIETARIO TRANNE CHE PER PARTI COMUNI)



Cappotti Termici

- **50.000 €** per edifici unifamiliari o unità immobiliare in edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti con accessi autonomi dall'esterno
- **40.000 €** per unità immobiliare in edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari
- **30.000 €** per unità immobiliare in edifici composti da più di 8 unità immobiliari



Sostituzione Impianti Termici

- **30.000 €** per edifici unifamiliari o unità immobiliare in edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti con accessi autonomi dall'esterno (comprensiva dello smaltimento impianto)
- **20.000 €** per unità immobiliare in edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari
- **15.000 €** per unità immobiliare in edifici composti da più di 8 unità immobiliari



Imp. Fotovoltaici

- **48.000 € max** per impianto fotovoltaico (2.400 € per kWp) e di sistemi di accumulo (1.000 € per kWh)



Ricariche Elettriche

- **3.000 € max** per impianto di ricarica elettrico di 7 kW (N.B. non è trainato da sismabonus)



Serramenti

- **60.000 € max per unità abitativa** (N.B. non è trainato da sismabonus)



Building Automation

- **Non previsti limiti di spesa** (N.B. non è trainato da sismabonus)

SISMABONUS (NESSUN LIMITE SUL NUMERO DELLE UNITÀ ABITATIVE DI UNO STESSO PROPRIETARIO)

Legenda



- **96.000 € max** per unità abitativa (in zone sismiche 1,2,3)



Interventi previsti con detrazione 110%



Interventi previsti con detrazione 110% solo se abbinati ai gialli

DL 34/2020 convertito in legge 77/2020 – Superbonus 110% (a chi spetta)



Condomini (costituiti anche da condomini che hanno seconde case)

- **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati
- **Enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti** (che non facciano attività commerciale nei locali da riqualificare) istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “**in house providing**”



Associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi



Singole unità immobiliari (adibite ad abitazione principale o seconde case con limite max di 2 unità immobiliari per persona fisica esclusi interventi su parti comuni)



Cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi su immobili dalle stesse possedute e assegnate in godimento ai propri soci



Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e di volontariato (terzo settore)

N.B. titolari di reddito d’impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni

DL 34/2020 convertito in legge 77/2020 – Superbonus 110% (Requisiti)



- **REALIZZAZIONE DI ALMENO UNO DEGLI INTERVENTI A), B) E/O C) DI CUI SOPRA A CUI SI POSSONO AGGIUNGERE GLI INTERVENTI 1 – 4.**
- **NEL CASO DELL'ECOBONUS: RAGGIUNGIMENTO DI DUE CLASSI ENERGETICHE DELL'EDIFICIO (INTESO AI SENSI DEL D.LGS 192/2005) OVVERO SE NON POSSIBILE, IL CONSEGUIMENTO DELLA CLASSE ENERGETICA PIÙ ALTA ATTESTATA ATTRAVERSO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SULL'EDIFICIO, (APE: EX ANTE – EX POST)**
- **NEL CASO DEL SISMABONUS: NON È PREVISTO IL SUPERAMENTO DI NESSUNA CLASSE SISMICA**
- **ASSEVERAZIONE TECNICA RILASCIATA DAI TECNICI ABILITATI SU:**
 - **CONGRUITÀ SPESA**
 - **RISPETTO CRITERI AMBIENTALI MINIMI SUI SISTEMI DI ISOLAMENTO (MATERIALI CAM)**
 - **REQUISITI PRESTAZIONALI INVOLUCRO – IMPIANTO ENERGETICI SOTTESI ALL'AUMENTO DI 2 CLASSI ENERGETICHE**
 - **EFFICACIA DEGLI INTERVENTI DI RIDUZIONE DEI RISCHI SISMICI (IN QUESTO CASO DEVE ESSERE IL PROGETTISTA CHE COMPILA ALLEGATO B DEL DM 24/2020 CHE MODIFICA IL DM 58/2017)**
- **VISTO DI CONFORMITÀ FISCALE RILASCIATO EX ART 35 O ART 32 DECRETO 241/97 AL CONTRIBUENTE AVENTE DIRITTO A SOSTENERE LA SPESA (CAF E/O COMMERCIALISTI ABILITATI)**
- **CHE GLI INTERVENTI VENGANO EFFETTUATI TRA IL PRIMO LUGLIO 2020 E IL 31 DICEMBRE 2021 ESCLUSI «ENTI CASE POPOLARI» IL CUI TERMINE È ESTESO AL 30 GIUGNO 2022**
- **LE DETRAZIONI SONO RIPARTITE IN 5 QUOTE ANNUALI E LA PRIMA DATA UTILE PER CESSIONE CREDITO 15/10/2020**

DL 34/2020 convertito in legge 77/2020 – Superbonus 110% (art. 121 - opzioni per cessione o sconto)



I **sogetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati di seguito possono optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

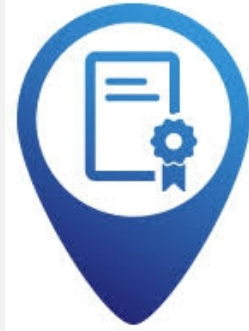
- ✓ **per un contributo, sotto forma di sconto** fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- ✓ **per la cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

L'**opzione può essere esercitata** in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (**SAL - massimo 2 e importo lavori minimo 30% ciascuno**).

le disposizioni si applicano per le spese relative agli interventi di:

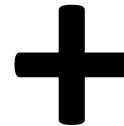
- a) **recupero del patrimonio edilizio** di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi di cui al DPR 917/86 ;
- b) **efficienza energetica** di cui all'art.14 DL 63/2013 e di cui commi ai 1 e 2 dell'Art. 119;
- c) **adozione di misure antisismiche** di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, DL 63/2013 e di cui al comma 4 dell'articolo 119;
- d) **di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti**, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1, commi 219 e 220, Legge 160/2019
- e) **installazione di impianti fotovoltaici** di cui all'Art. 16-bis, comma 1, lettera h) del TUIR di cui DPR 917/19986, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 119;
- f) **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** di cui all'Art. 16-ter DL 63/2013 e di cui al comma 8 dell'articolo 119;

Asseverazione



Per gli interventi in ambito Ecobonus di cui ai commi 1, 2 e 3 (trainanti e trainati,) dell'Art. 119, occorre l'Asseverazione ai sensi del DM 03/08/2020

Per gli interventi in ambito Sismabonus di cui al comma 4 dell'Art. 119 occorre l'Asseverazione ai sensi dell'Allegato B di cui al DM 24/2020 che modifica il DM 58/2017



Validazione



Per tutti gli interventi (trainanti e trainati) in ambito Ecobonus e Sismabonus è necessario il visto di conformità per attestare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica che i professionisti incaricati abbiano rilasciato le asseverazioni e attestazioni e che gli stessi abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile, come previsto dall'Art. 119, comma 14.