



Consorzio Italia nel Mondo

Consulting  
Architecture  
Construction  
Energy  
Engineering  
Real Estate



# ECOBONUS e SISMABONUS detrazioni fiscali fino al...

# 110%



CONSORZIO  
ITALIA  
NEL MONDO

[www.cimscarl.it](http://www.cimscarl.it)

*In collaborazione  
con:*



PwC TLS Avvocati e Commercialisti

# CHI SIAMO

Il **Consorzio C.I.M.** è una società consortile creata nel 2015 dopo approfonditi studi ed esperienze maturate da UN GRUPPO DI PROFESSIONISTI SPECIALISTI nel settore degli appalti edili in generale e si propone oggi di contribuire al raggiungimento di alcuni obiettivi in tema di **ECOBONUS** e **SISMABONUS**.

Con il Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34 (in seguito, il c.d. “**Decreto Rilancio**”) sono state introdotte nuove misure d’incentivo per promuovere, *inter alia*, interventi di efficienza energetica, riduzione del rischio sismico e recupero del patrimonio edilizio (come meglio descritti agli articoli 119 e 121 del Decreto Rilancio); il Decreto Rilancio è stato convertito con legge 17 luglio 2020, n. 77. Successivamente sono state apportate alcune novità, oltre all’attesa proroga fino al 30 giugno 2022, con l’approvazione della legge n. 178 del 2020 (anche “**Legge di Bilancio 2021**”).

I dubbi su questa grande opportunità di risparmio per i cittadini sono ancora parecchi, tanto che anche l’Agenzia delle entrate ha raccolto e tentato di dare una risposta alle molte domande dei contribuenti che le sono state inoltrate. Non sempre però queste risposte sono chiare, ecco perché abbiamo voluto creare questa presentazione per permettere di dare un contributo professionale in tema di «**Ecobonus/Sismabonus**».

Un team di professionisti operativi sinergicamente grazie al concetto della **progettazione integrata** quale opportunità per il cliente, oltre ad essere un criterio di lavoro performante grazie alla multidisciplinarietà che permette di analizzare, studiare e redigere progetti con elevato livello qualitativo.

Siamo un team multidisciplinare costituito da professionisti nei seguenti ambiti:

- economico e legislativo
- legale e fiscale
- advisor finanziario
- pianificazione urbana
- progettazione architettonica
- progettazione strutturale
- progettazione impiantistica
- esperti in sostenibilità

# LA PIATTAFORMA DIGITALE

(Gestione delle Attività)

Per supportare i Clienti, siano esse Imprese o Cedenti, il nostro gruppo di lavoro si avvale di una PIATTAFORMA dedicata come supporto digitale in tutti i servizi, così suddivisi :

## (i) a favore dei Cedenti:

- Raccolta documentale e rilascio del visto di conformità ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura di cui all'articolo 121 del decreto Rilancio;
- comunicazioni telematiche all'Agenzia delle Entrate relative all'opzione per lo sconto in fattura e/o alla cessione del credito fiscale da parte dei Cedenti;

## (ii) a favore delle Imprese:

- analisi di pre - fattibilità fiscale dell'intervento proposto dal Cedente (mediante le informazioni da quest'ultimo fornite) al fine verificarne i requisiti e l'effettiva possibilità di accesso alle agevolazioni fiscali;
- assistenza fiscale e legale per tematiche specifiche relative alla gestione dei propri progetti in ambito Superbonus o altre agevolazioni fiscali;
- gestione del cassetto fiscale del cessionario/Impresa, ove muniti di apposita delega;
- eventuale supporto nella gestione della pratica di cessione del credito a istituto bancario (es. formazione del fascicolo documentale e sua trasmissione), in caso diverso dall'utilizzo della Piattaforma.

La comunicazione della cessione del credito deve essere comunicata, tramite la PIATTAFORMA digitale all'**Agenzia delle entrate**. La comunicazione deve esser fatta entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione ceduta. Entro 5 giorni dall'invio della comunicazione, viene rilasciata una **ricevuta di accettazione** o di scarto della richiesta. Entro il giorno cinque del mese successivo a quello di invio, è possibile annullare la comunicazione presentata o inviarne una interamente sostitutiva della precedente. Solo in caso di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, oltre agli adempimenti previsti dalla normativa specifica e alla comunicazione dell'opzione, è necessario ottenere anche il visto di conformità che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. In questo caso, la comunicazione per la cessione del credito deve avvenire dopo 5 giorni lavorativi successivi al rilascio da parte di ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione dei lavori svolti.



# INTRODUZIONE

## (Decreto Rilancio)

Il decreto Rilancio<sup>1</sup>, nell'ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19 ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus). La recentemente approvata Legge di Bilancio 2021 ha confermato al 110% il credito d'imposta prorogando l'incentivo per le **spese sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022**, termine che, per gli interventi effettuati dal **condominio** o dalle persone fisiche sugli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, può arrivare al **31 dicembre 2022** nel caso in cui, entro il 30 giugno 2022, siano già stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. Per gli istituti autonomi case popolari (**IACP**), la proroga è più lunga: se entro il 31 dicembre 2022 sono stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023.

Le disposizioni consentono di fruire di una detrazione del **110%** delle spese, **si aggiungono a quelle già vigenti** che disciplinano le detrazioni dal 50 all'85% delle spese spettanti per gli interventi di:

- **recupero del patrimonio edilizio**, in base all'articolo 16-bis del Tuir inclusi quelli di riduzione del rischio sismico (cd. **sismabonus**) attualmente disciplinato dall'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013
- **riqualificazione energetica degli edifici** (cd. **ecobonus**), in base all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013. Per questi interventi, attualmente sono riconosciute detrazioni più elevate quando si interviene sulle parti comuni dell'involucro opaco per più del 25% della superficie disperdente o quando con questi interventi si consegue la classe media dell'involucro nel comportamento invernale ed estivo, ovvero quando gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 o 3 e sono finalizzati congiuntamente alla riqualificazione energetica e alla riduzione del rischio sismico.

Altra importante **novità**, introdotta dal Decreto Rilancio, è la **possibilità generalizzata** di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di **sconto** dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura) o, in alternativa, per la **cessione** del credito corrispondente alla detrazione spettante. Tale possibilità, infatti, riguarda non solo gli interventi ai quali si applica il cd. Superbonus ma anche quelli:

- di recupero del patrimonio edilizio<sup>2</sup>
- di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti<sup>3</sup> (cd. bonus facciate)
- per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Il decreto legge n. 34/2020, convertito con modificazione con la legge n. 77/2020

<sup>2</sup> Trattasi degli interventi indicati nelle lettere a), b e h) dell'articolo 16-bis del Tuir

<sup>3</sup> Previsti dall'articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160/2019

<sup>4</sup> Previsti dall'articolo 16-ter del decreto legge n. 63/2013

# INTRODUZIONE

(Decreto Rilancio)

La normativa del Superbonus 110%, essendo di particolare favore in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le detrazioni previste (i.e. Ecobonus e Sismabonus), ai fini dell'esercizio dell'opzione per lo sconto o cessione, il contribuente deve acquisire anche :

- il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) nonché dai CAF
- la asseverazione tecnica relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, da parte, rispettivamente, dei tecnici abilitati al rilascio delle certificazioni energetiche e dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, in accordo ai previsti decreti ministeriali.

**N.B:** (i) l'attestazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati deve essere acquisita anche ai fini del Superbonus/Sismabonus, indipendentemente dall'esercizio dell'opzione, da parte del contribuente, per lo sconto in fattura o per la cessione della detrazione;

(ii) l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), per gli interventi di efficienza energetica, effettua controlli, sia documentali che attraverso sopralluoghi, per verificare la sussistenza delle condizioni necessarie per usufruire delle detrazioni.

# Superbonus 110% dopo la Legge di Bilancio 2021

## (Parte 1)

La **Legge di Bilancio 2021** ha introdotte, nei commi dal 65 al 75, diverse modifiche alla normativa precedentemente in vigore sull'Ecobonus, Sismabonus :

### **Coibentazione dei tetti**

Viene stabilito che gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella maxi-detrazione, «senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente».

### **Estensione anche ai proprietari unici**

Il Superbonus viene 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 (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione).

### **Definizione di unità funzionalmente indipendente**

L'emendamento approvato interviene per definire il concetto di «unità immobiliare funzionalmente indipendente», si ritiene tale «qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale».

### **Superbonus anche per gli edifici senza tetto o muri perimetrali**

Il Superbonus viene esteso agli edifici sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, e per questo privi di attestato di prestazione energetica, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli trainanti di coibentazione, venga raggiunta la fascia A di prestazione energetica. Ciò vale anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente.

### **Superbonus anche per l'eliminazione di barriere architettoniche**

Il Superbonus viene ampliato agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche purché siano realizzati in favore di persone con più di 65 anni. L'intervento deve essere eseguito insieme ad uno degli interventi trainanti.

### **Sismabonus al 110% esteso al 2022**

Per gli interventi rientranti nel sismabonus (con aliquote al 50, 70, 75 e 85%) l'aliquota delle detrazioni spettanti è del 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

### **Incremento dei limiti di spesa per territori danneggiati dal sisma**

L'incremento del 50 per cento dei limiti di spesa viene esteso a tutti i comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza. Inoltre, «nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza», il sismabonus al 110 per cento «spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione».

### **Limiti di spesa per la ricarica elettrica**

Vengono introdotti limiti di spesa per l'intervento "trainato" di installazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici, che non si applicano agli interventi in corso di esecuzione. I limiti sono pari a 2mila euro 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; di 1.500 euro per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine; di 1.200 euro per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine. L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.



# Superbonus 110% dopo la Legge di Bilancio 2021

## (Parte 2)

Altre **principali novità** inserite sul fronte dell'**ecobonus** / **sismabonus** introdotte dalla Legge di Bilancio 2021, sono le seguenti:

### Polizza Rc professionale

L'emendamento chiarisce anche i dubbi sull'obbligo di assicurazione per i professionisti. A tal riguardo viene chiarito che l'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale, 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 in questione, 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 di cui all'art. 119 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.

### Cartello di cantiere

Il cartello di cantiere deve recare una precisa dicitura, che è la seguente: «Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici».

### Assunzioni nei Comuni

Per potenziare gli uffici comunali impegnati nell'istruzione delle pratiche autorizzative legate al superbonus, sono autorizzate assunzioni, a tempo determinato o parziale, per la durata massima di un anno, non rinnovabile.

**Condomini:** proroga al 30 giugno 2022, oppure al 31 dicembre 2022 se entro il 30 giugno è già stato effettuato il 60% dell'intervento.

**Persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, 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: proroga al 30 giugno 2022, oppure al 31 dicembre 2022 se entro il 30 giugno è già stato effettuato il 60% dell'intervento. Al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari: proroga al 30 giugno 2022.

**Istituti autonomi case popolari (IACP)** o enti aventi le stesse finalità sociali, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica: proroga al 31 dicembre 2022, se entro questa data sono stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023. Ricordiamo che per gli IACP l'agevolazione era già prevista fino al 30 giugno 2022, quindi anche qui si tratta fundamentalmente di una proroga di sei mesi, allungabile a un anno.

**Cooperative di abitazione** a proprietà indivisa, **organizzazioni non lucrative di utilità sociale**, **associazioni** e **società sportive dilettantistiche**: proroga al 30 giugno 2022.

# AGEVOLAZIONI

La detrazione nella misura del 110% è prorogata sino al **30 giugno 2022** (per gli istituti autonomi case popolari - IACP - fino al 31 dicembre 2022) e, per la parte di spesa sostenuta nel 2022, la detrazione è recuperata in quattro quote annuali di pari importo anziché in cinque. Per gli interventi effettuati dai condomini (e dagli edifici plurifamiliari con un solo proprietario con non più di 4 unità immobiliari), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento, il superbonus compete anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Inoltre, è stabilito che gli istituti autonomi case popolari (IACP) possono usufruire dell'agevolazione per le spese sostenute fino al 30 giugno 2023 se alla data del 31 dicembre 2022 sono stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

La detrazione del 110% è riconosciuta per le spese documentate e **sostenute** dal contribuente per il periodo anzidetto qualora riguardino le seguenti tipologie di interventi (cd. **"trainanti"**) di:

- **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- **sostituzione degli impianti** di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- **interventi antisismici** di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013 (cd. sismabonus); **vedi anche la slide 9.**

Il **Superbonus** spetta anche per le seguenti ulteriori tipologie di interventi (cd. **"trainati"**), a condizione che siano eseguiti **congiuntamente** con almeno uno degli interventi trainanti precedentemente elencati:

- di **efficientamento energetico** rientranti nell'ecobonus, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento .
- l'**installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici**, è ora fissato nella Legge di Bilancio 2021 sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi ammessi alla detrazione al 110%, la detrazione è riconosciuta nella misura del 110% (da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e in 4 quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nel 2022) nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla norma;
- l'**installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su strutture pertinentziali** agli edifici;
- l'**installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

Il **Superbonus non** spetta per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

<sup>5</sup> Previsti dall'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013



# SISMABONUS

## (Proroghe e novità 2021)

Il decreto Rilancio aumenta al 110% il sismabonus ordinario, che agevola gli interventi di messa in sicurezza antisismica delle abitazioni e degli edifici produttivi in zona di rischio sismico 1, 2 e 3. Un tecnico abilitato dovrà asseverare l'efficacia dei lavori alla riduzione del rischio sismico (Dm 58/2017) e la congruità delle spese. Anche in questo caso serve il visto di conformità, e il professionista che apporrà il visto verificherà anche l'asseverazione.

**I Bonus del 110% si applicano per interventi effettuati su:**

- Parti comuni di edificio,
- Singole unità immobiliari possedute da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, arti o professioni,
- Edifici unifamiliari o singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Il 110% si applica anche agli interventi finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche** (art.16-bis, comma I, lettera e) del TUIR). Anche nel caso siano effettuati in favore di persone aventi più di **65 anni**.

Inoltre gli interventi per la **coibentazione del tetto** rientrano appieno nel 110%, senza limitare il concetto di **superficie disperdente** al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

**Interventi ammessi :**

- Interventi antisismici generici,
- con riduzione di una o due classi di rischio sismico,
- con riduzione di una o due classi di rischio sismico per parti comuni di condomini e simili,
- Fabbricati demoliti e ricostruiti da imprese costruttrici e venduti entro 18 mesi.

Per tali interventi, in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione Irpef (persone fisiche) del premio assicurativo è aumentata dall'attuale al 90%. La detrazione spetta anche per l'installazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici se effettuata congiuntamente a uno degli interventi da Sismabonus, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

*Con la **Legge di Bilancio 2021** vengono anche indicati i limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali per il sismabonus sostenute entro il 30 giugno 2022, questi sono **aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma** dopo l'anno 2008 nei comuni che ne hanno diritto. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive."*

Il Superbonus spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente a uno degli interventi indicati al periodo precedente, nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Ottengono il superbonus anche gli interventi di efficientamento energetico già agevolati con l'ecobonus, nei limiti di spesa già previsti per ciascun intervento, eseguiti su edifici vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004) o su quelli in cui i regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali impediscono la coibentazione e/o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale a condizione che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Hanno diritto al superbonus 110% anche gli acquirenti di unità immobiliari realizzate, nelle zone a rischio sismico **1, 2 e 3**, da imprese di costruzione e ristrutturazione mediante la demolizione di vecchi fabbricati e la ricostruzione con criteri antisismici ed eventuale ampliamento volumetrico (Sismabonus acquisto). È agevolata con il Superbonus anche la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo eseguita congiuntamente agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico. In caso di cessione del credito ad una impresa di assicurazione, con contestuale stipula di una polizza contro gli eventi calamitosi, la stipula della polizza gode di una detrazione del 90%.

# Come Usufruire del SUPERBONUS 110%

# Parte 1

La Legge di Bilancio 2021 ha introdotto la «**detrazione fiscale pluriennale**», ovvero la proroga introdotta prevede una **variazione** sulla ripartizione delle **quote annuali**. La detrazione al 110% resta ripartita in cinque quote annuali di pari importo per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021. Per le spese agevolabili sostenute nel **2022**, invece, la ripartizione è in **quattro** quote annuali, sempre di pari importo. Anche qui, fanno eccezione gli IACP, per i quali la ripartizione in **cinque** quote annuali vale per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022, mentre quelle successive (fino al 31 dicembre 2022 o 30 giugno 2023) vanno ripartite in quattro quote annuali di pari importo.

Per gli interventi realizzati su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno, il Superbonus spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici.

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, in linea con la prassi in materia, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre fare riferimento:

- alla data dell'effettivo pagamento (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali,
- alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

In ogni caso, come tutte le detrazioni d'imposta, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In sostanza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.



## Parte 2

### DETRAZIONE DIRETTA

Il contribuente che realizza gli interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica, dopo aver pagato l'importo dei lavori, usufruisce direttamente della detrazione in cinque quote annuali di pari importo.

### SCONTO IN FATTURA

Invece di usufruire direttamente della detrazione fiscale o del credito di imposta, il contribuente può optare per un contributo sotto forma di sconto in fattura fino ad un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi il quale potrà recuperarlo sotto forma di credito di imposta cedibile ad altri soggetti, banche e altri intermediari finanziari.

Il cessionario può utilizzare il credito di imposta in compensazione delle imposte sui redditi e delle imposte sul valore aggiunto, dei contributi previdenziali e assicurativi, dell'Irap, delle addizionali comunali, con la stessa ripartizione in cinque quote annuali. La quota di credito di imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi né può essere chiesta a rimborso. I fornitori rispondono per l'eventuale utilizzo del credito di imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto. Il fornitore può anche applicare uno sconto parziale. Se, ad esempio, a fronte di una spesa di 30.000 euro il fornitore applicasse uno sconto pari a 10.000 euro, maturerebbe un credito d'imposta pari a 11.000 euro. Il contribuente, in questo caso, può ottenere una detrazione fiscale pari a 22.000 euro (110% di 20.000 euro rimasti a carico).

### CESSIONE DEL CREDITO

In alternativa alla fruizione della detrazione e allo sconto in fattura, i contribuenti possono optare per la cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione ai fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi, ad altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti) banche e intermediari finanziari. I cessionari rispondono per l'eventuale utilizzo del credito di imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto. Se dai controlli emerge che il contribuente non avrebbe avuto diritto al Superbonus, il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzarlo. I crediti d'imposta sono utilizzati in compensazione attraverso il modello F24. La quota di credito di imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi né può essere chiesta a rimborso.

# Soggetti Beneficiari e Adempimenti

1. soggetti beneficiari del  
superbonus
2. adempimenti documentali
3. adempimenti dell'amministratore  
del condominio
4. comunicazione della cessione del  
credito da parte  
dell'amministratore del  
condominio

# 1. SOGGETTI BENEFICIARIO DEL SUPERBONUS

L'art.119 della Legge di Bilancio 2021 precisa inoltre che per gli interventi effettuati dai **condomini** per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione spetta anche per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2022**, mentre per gli interventi effettuati dagli **IACP**, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute **entro il 30 giugno 2023**.

Possono usufruire del **Superbonus** per la riqualificazione energetica e la messa in sicurezza antisismica, i seguenti soggetti :

- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni;
- i condomini;
- le comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali;
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati e gli enti con le stesse finalità sociali per gli interventi su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica (per questi soggetti il Superbonus scade il 30 giugno 2023);
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per gli interventi sugli immobili da esse posseduti e assegnati ai propri soci;
- organizzazioni senza scopo di lucro, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale del terzo settore;
- associazioni e società sportive dilettantistiche (ASD), ma solo per gli interventi su immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

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 in cui sostengono le spese. Rientrano quindi tra i beneficiari :

- il proprietario;
- il nudo proprietario;
- il titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie),
- il 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;
- i familiari del possessore o detentore dell'immobile.



## 2. ADEMPIMENTI DOCUMENTALI

(per usufruire del superbonus)

Secondo la normativa del Decreto Rilancio, infatti, in caso di interventi di efficientamento energetico, il **requisito minimo** per avere accesso alla super agevolazione è che ci sia un **miglioramento di almeno due classi energetiche** o il raggiungimento della classe energetica più alta.

La classe energetica deve essere dimostrata mediante l'**APE**, l'attestato di prestazione energetica, prima e dopo l'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Il soggetto ammesso all'agevolazione fiscale dovrà quindi richiedere il **visto di conformità** qualora decida di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Il Decreto attuativo del MISE prevede che il tecnico abilitato a rilasciare il visto di conformità: viene esplicitata la richiesta di apposizione del timbro professionale attestante che sia iscritto all'Albo professionale e di svolgimento della libera professione.

Vanno certificate anche la **congruità delle spese** e il rispetto dei requisiti con un'apposita **asseverazione**.

L'asseverazione può essere rilasciata solo da un tecnico abilitato o un professionista incaricato della progettazione strutturale.

Una copia dell'asseverazione sulla congruità delle spese va trasmessa esclusivamente per via telematica anche all'**ENEA**.

### 3. ADEMPIMENTI DELL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

Con la **Legge di Bilancio 2021** si chiariscono le **modalità per 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 con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

**Superbonus 110%** per i **condomini**: sono molti gli **adempimenti** a cui gli amministratori devono pensare:

comunicazione delle spese e dei pagamenti, asseverazioni, visto di conformità e non solo: gli adempimenti per gli amministratori dei condomini che decidono di voler usufruire del superbonus al 110%, per i lavori di **miglioramento della classe energetica** e di **riduzione del rischio sismico**, sono vari e tutti importanti, con il rischio di perdita del beneficio fiscale.

Ricordiamo che l'ecobonus e il sismabonus al 110% possono essere usufruiti in tre modalità:

- detrazione in 5 anni anziché 10 da ripartire tra gli aventi diritto: in 5 quote annuali di pari importo e in 4 quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nel 2022 (per **gli istituti autonomi case popolari (IACP)** per le spese sostenute dal 1° luglio 2022).
- sconto in fattura;
- cessione del credito a terzi, sia all'impresa che ha svolto i lavori sia alle banche.

L'amministratore a questo punto deve occuparsi di dimostrare il possesso di tutti i requisiti previsti dal decreto Rilancio per accedere all'agevolazione fiscale, e ottenere tutti i documenti necessari.

La raccolta e l'invio in modalità digitale della documentazione relativa alle spese degli interventi, siano essi trainanti o trainati, viene effettuata tramite la «**Piattaforma**».

In caso di interventi per cui è richiesto il visto di conformità, l'invio del modulo di comunicazione di cessione del credito deve avvenire telematicamente tramite apposita piattaforma messa a disposizione dall'Agenzia Entrate

Particolarmente appetibile dell'**ecobonus** e del **sismabonus 110%**, è la possibilità di optare per lo sconto in fattura direttamente dall'azienda che effettua i lavori o alla cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

In questo caso l'amministratore dovrà seguire le regole stabilite dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto e inviare la relativa comunicazione entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui viene sostenuta la spesa.

## 4. COMUNICAZIONE della CESSIONE del CREDITO da parte dell'AMMINISTRATORE del CONDOMINIO

In caso di condominio, la comunicazione di cessione del credito può essere fatta dall'amministratore di condominio o da un intermediario abilitato. Nei casi di cessione del credito da parte del condomino per lavori sulle parti comuni degli edifici, l'Agenzia delle Entrate specifica che l'invio telematico è eseguito obbligatoriamente da chi rilascia il visto di conformità.

Il provvedimento dell'8 agosto 2020 dell'Ufficio dell'Entrate, nell'attuazione delle disposizioni degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti il Superbonus 110%, specifica che per gli interventi eseguiti sulle **parti comuni degli edifici**:

- il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario. Nel caso in cui non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, i suddetti dati sono comunicati al condomino incaricato di inviare la Comunicazione all'Agenzia delle Entrate;
- l'amministratore del condominio comunica ai condomini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della Comunicazione, nel caso in cui la Comunicazione sia stata inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato, vi provvede quest'ultimo.



# Interventi Agevolabili **PRINCIPALI** **TRAINANTI**

# Parte 1

Il **Superbonus** spetta nel caso di interventi di **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza, definiti dal decreto 63/2013. Nelle more dell'emanazione del suddetto decreto si applicano i valori delle trasmittanze riportati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008 come modificato dal decreto 26 gennaio 2010.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare, inoltre, i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017. Per tali interventi il Superbonus è calcolato su un ammontare complessivo delle spese pari a :

- **50.000 euro**, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;
- **40.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari;
- **30.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

La detrazione spettante per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni**, che spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, con marcatura CE di cui al regolamento delegato (UE) 305/2011, nel rispetto dei requisiti minimi prestazionali previsti dalla norma UNI 7129-3, è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a :

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

La detrazione spettante per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o indipendenti**, è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **30.000 euro** per singola unità immobiliare.

## Parte 2


**Tutti gli altri interventi previsti per l'Ecobonus** sono quelli rientranti all'art. 14 del D.L. 63/2013 convertito in L. 90/2013 e successive modifiche. I limiti di spesa applicabili per la detrazione rimangono quelli già in vigore per ogni singolo intervento:

- Installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su edifici esistenti. Massimale di spesa detraibile: 48mila euro e, comunque, fino a 2400 euro per ogni kw di potenza nominale. Nel caso di interventi rientranti nell'art.3 commi d), e), f) del DPR 380/2001 (ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni, interventi di ristrutturazione urbanistica) il limite scende a 1600 euro per ogni kw di potenza nominale.
- **Sistemi di accumulo integrati** agli impianti fotovoltaici. Rientrano nelle detrazioni previste per il super bonus al 110% alle stesse condizioni degli impianti fotovoltaici. Il massimale di spesa detraibile si calcola su massimo 48mila euro e comunque fino a 1000 euro di spesa per ogni kwh di capacità di accumulo.
- **Esercizio di impianti fotovoltaici** fino a 200kW da parte di comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomìni che aderiscono alle configurazioni di cui all'art. 42-bis del decreto legge 31 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale. Si applica fino alla soglia di 200 kW e per un ammontare di spesa complessivo di 96.000 euro.
- **Installazione di impianti fotovoltaici fino a 200kW** per una quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20kW e per la quota la quota di spesa eccedente 20kW spetta la detrazione stabilita dall'art. 16-bis, comma 1, lettera h, del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nel limite massimo della spesa complessivo di 96.000 euro riferito all'intero impianto.
- Infrastrutture di **ricarica di veicoli elettrici** negli edifici.

Oltre alle spese per la realizzazione degli interventi trainanti e trainati, ottengono il Superbonus 110%, anche:

- le spese per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni;
- le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse agli interventi (perizie, sopralluoghi, spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);
- i costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (installazione di ponteggi, smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, imposta di bollo e diritti per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).





Controlli e Verifiche  
Adempimenti e Sanzioni  
Procedura di Lavoro  
Documenti da Conservare

# CONTROLLI E VERIFICHE

L' **Agenzia delle Entrate** analizzerà le opzioni per la cessione e lo sconto in fattura.

In caso di irregolarità, il fornitore che ha applicato lo sconto, o i cessionari del credito d'imposta, potrebbero incorrere in **provvedimenti e sanzioni**.

Nel mirino dell'Agenzia ci sono eventuali irregolarità su **cessione e sconto in fattura**. Se durante i controlli dovesse presentarsi un concorso nella violazione il fornitore o il cessionario parteciperanno in maniera solidale.

I controlli «Ecobonus 110» saranno effettuati entro 8 anni.

I destinatari degli esiti dei controlli in materia di superbonus sono i beneficiari della detrazione (cioè coloro che sostengono le spese agevolate) e i fornitori in solido, nel caso di concorso nella violazione. Lo ha confermato l'Amministrazione finanziaria in risposta a una interrogazione parlamentare. Come emerge dalla circolare n. 24/E/2020, il fornitore che acquisisce il credito in buona fede non perde il diritto a utilizzare il credito d'imposta, che sarà recuperato nei confronti del beneficiario.

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio e i soggetti danneggiati potranno adire le vie legali per ottenere il risarcimento del danno subito, garantito dalla polizza di assicurazione obbligatoria per i soggetti che rilasciano le attestazioni e le osservazioni. I professionisti che intervengono nello svolgimento di prestazioni di servizi in materia di **Ecobonus 110%** si assumono la responsabilità dei controlli nei confronti dell'Agenzia e degli altri enti impostori e sono soggetti a dei costi per la sottoscrizione di polizze assicurative dedicate.

I professionisti che intervengono nello svolgimento di prestazioni di servizi in materia di **Ecobonus 110%** si assumono la responsabilità dei controlli nei confronti dell'Agenzia e degli altri enti impostori e sono soggetti a dei costi per la sottoscrizione di polizze assicurative dedicate.

Inoltre, in caso di mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto all'ecobonus 110%, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero delle somme corrispondenti alla detrazione non spettante. Inoltre l'importo che l'Amministrazione Finanziaria recupererà sarà maggiorato con l'applicazione di interessi e sanzioni.

# ADEMPIMENTI E SANZIONI

## ADEMPIMENTI

Per usufruire del superbonus per gli interventi di efficientamento energetico, il contribuente deve:

- acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima dell'intervento;
- chiedere uno o più preventivi;
- acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato, che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese;
- depositare l'asseverazione sismica in caso di intervento antisismico;
- acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) post-intervento;
- pagare le spese con bonifico bancario o postale, indicando la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (professionista o impresa che ha effettuato i lavori);
- inviare le asseverazioni e l'APE all'ENEA secondo le modalità indicate nel DM Asseverazioni.

## LE SANZIONI

**Chi dovesse sfruttare in modo illegittimo gli incentivi sull'Ecobonus e Sismabonus dovrà pagare la somma in detrazione, maggiorata di interessi e sanzioni.**

Le sanzioni riguardano direttamente i professionisti che prenderanno parte alla riqualificazione dell'immobile, infatti il rilascio di attestazioni e asseverazioni infedeli, fermo restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, il professionista è punito con una sanzione amministrativa pecuniaria da **2 mila a 15 mila euro** per ciascuna attestazione. Per quanto attiene invece ai soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità, salvo che il fatto costituisca reato e ferma restando l'irrogazione delle sanzioni per la violazione delle norme tributarie, essi sono soggetti ad una sanzione amministrativa pecuniaria ricompresa tra **258 e 2.582 euro**, con sospensione della facoltà di rilasciare il visto in caso di recidiva o in presenza di gravi violazioni. Per violazioni reiterate è disposta la sospensione della facoltà di rilasciare il visto per un periodo da **1 a 3 anni** e in casi più gravi all'inibizione totale del rilascio. In ambito penale, invece, la situazione appare in linea teorica più complessa, in ragione delle diverse ipotesi prospettabili e afferenti a reati tributari.



# LE PROCEDURE DI LAVORO

## 1° Step COLLOQUIO CON IL COMMITTENTE

- 1.1 colloquio con il cliente al fine di illustrare l'agevolazione e gli interventi agevolabili;
- 1.2 inquadramento fiscale degli interventi da realizzare al fine di individuare e circoscrivere in partenza gli interventi che possono o non possono godere dell'agevolazione;

## 2° Step: STUDIO PREFATTIBILITA' e PRE-ANALISI

Un team dedicato ed esperto in Ecobonus e Sisma bonus potrà fornirvi un servizio di consulenza fiscale – legale – tecnica al fine di poter espletare tutte le pratiche necessarie al conseguimento del Superbonus 110%, resolvendo anche i casi più complessi.

- 2.1 sottoscrizione del contratto tra Consorzio CIM e il committente/richiedente
- 2.2 pre-analisi e valutazione sommaria delle potenzialità dell'immobile con redazione scheda tecnica preliminare; in aderenza all'applicazione degli obiettivi del Decreto Rilancio in materia di: efficienza energetica e riduzione rischio antisismico
- 2.3 redazione scheda tecnica preliminare del Termotecnico certificazione APE
- 2.4 consegna, da parte del committente/richiedente al coordinatore indicato dal CONSORZIO C.I.M., di tutta la documentazione storica attestante la conformità tecnico urbanistica dell'immobile e/o unità abitativa

## 3° Step FASE ESECUTIVA

- 3.1 redazione del progetto preliminare – esecutivo e definitivo completo di preventivo particolareggiato;
- 3.2 definizione accordi contrattuali con general contractor per l'esecuzione ed il controllo dei lavori;
- 3.3 gestione e coordinamento di tutte le fasi tecniche istruttorie

**N.B.:** Nella *circolare applicativa dell'Agenzia delle Entrate n. 24/2020*; si trova la sintesi degli adempimenti ordinari stabiliti per gli "interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici».

# DOCUMENTI DA CONSERVARE

## IL CONTRIBUENTE DEVE CONSERVARE:

- le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute;
- la ricevuta del bonifico bancario o postale;
- la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori (se realizzati dal detentore dell'immobile);
- la copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese (per i lavori sulle parti comuni in condominio) o, in alternativa, la certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio;
- la copia dell'asseverazione trasmessa all'Enea (per gli interventi di efficientamento energetico) o depositata presso lo Sportello unico dell'edilizia (per i lavori antisismici).

# RIEPILOGHI

Documenti...

Normativa...

Abilitanti...

Modalità...

Legge di bilancio  
2021...





# DOCUMENTI NECESSARI PER OTTENERE IL CREDITO D'IMPOSTA

<b>DELIBERA ASSEMBLEA DI CONDOMINIO</b> (per lavori parti comuni)
<b>APE</b> prima e dopo lavori per certificare: MIGLIORAMENTO di due classi energetiche
<b>ASSEVERAZIONE TECNICA</b>
<b>COMUNICAZIONE ENEA</b>
<b>VISTO DI CONFORMITA'</b>

# RIEPILOGO DELLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

ART.119 Decreto Rilancio	<b>SOGGETTI BENEFICIARI</b>	Condomini, persone fisiche e altri enti come soggetti beneficiari dell'incentivo 110%
ART.119 Decreto Rilancio	<b>INTERVENTI ABILITANTI</b>	Cappotto termico, sostituzione impianto termico e riduzione rischio sismico come interventi per cui è applicabile il 110%
ART.119 Decreto Rilancio	<b>ULTERIORI INTERVENTI ABILITANTI</b>	Ulteriori interventi che, se eseguiti congiuntamente a quelli abilitanti, rientrano nell'incentivo 110%
ART.119 Decreto Rilancio	<b>MATURAZIONE DELLA DETRAZIONE</b>	Definiti adempimenti per incentivo 110% e stipula di assicurazioni (RC) per i professionisti che rilasciano le attestazioni
ART.121 Decreto Rilancio	<b>CESSIONE DEL CREDITO</b>	Introdotta possibilità di optare per sconto in fattura o cessione del credito

**Legge di Bilancio 2021** : proroga del superbonus, la lista di chiarimenti, modifiche e integrazioni sulla normativa di riferimento per ecobonus e sismabonus.

# RIEPILOGO ABILITANTI PER LA DETRAZIONE FISCALE

<b>PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	Gli interventi devono rispettare i requisiti minimi sulle prestazione energetiche degli edifici
<b>MATERIALI AMMESSI</b>	I materiali isolanti e gli impianti devono corrispondere ai specifici requisiti tecnici e ambientali ammessi
<b>MIGLIORAMENTO ENERGETICO RICHiesto</b>	Gli interventi devono assicurare almeno il miglioramento minimo di 2 classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta
<b>A.P.E.</b>	È richiesto il rilascio asseverata dell'A.P.E. pre e post intervento da tecnico abilitato



# LEGGE DI BILANCIO 2021: RIEPILOGO DELLE MODIFICHE AL SUPERBONUS 110%

**Tutte le modifiche al Superbonus 110% dopo la pubblicazione degli [articoli 119, 119-bis e 121 del Decreto Rilancio](#), aggiornati e coordinati con le modifiche apportate dalla Legge di Bilancio 2021.**

**Riportiamo di seguito tutte le principali disposizioni sulle detrazioni fiscali del 110%:**

- proroga al 30 giugno 2022;
- detrazione anche per gli interventi per la coibentazione del tetto;
- definizione di unità immobiliari funzionalmente indipendenti;
- detrazione per gli edifici privi di APE;
- detrazione per l'eliminazione della barriera architettoniche;
- detrazione fiscale per gli IACP fino al 31 dicembre 2022;
- Proroga del sismabonus ordinario per gli interventi per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio entro il 31 dicembre 2021;
- detrazione anche per gli impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici;
- maggiore dettaglio per i limiti di spesa relativi agli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici;
- proroga al 31 dicembre 2022 per la detrazione fruita dai condomini che entro il 30 giugno 2022 hanno completato almeno il 60% dei lavori;
- detrazione per gli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- modifiche al processo di approvazione degli interventi per i condomini;
- non più obbligo di polizze professionale esclusiva per le asseverazioni dei professionisti;
- obbligo di esporre in cantiere un cartello in cui indicare: "Accesso agli incentivi statali previsti - - dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici";
- proroga fino al 31 dicembre 2022 per le opzioni alternative alla fruizione diretta del superbonus (sconto in fattura e cessione del credito).

[www.cimscarl.it](http://www.cimscarl.it)



# CONSORZIO ITALIA NEL MONDO

**Sede legale :**

20127 Milano (Italy)

Via Venini, 37

**Sede operativa:**

20063 Cernusco s/Naviglio (MI)

Viale Assunta, 37

**Contatti :**

Tel. +39 02 92107970

[direzione@cimscarl.it](mailto:direzione@cimscarl.it)

