

Il Super-Ecobonus 110%

I beneficiari e gli interventi ammessi

Avv. Mariarosa Vicario



Le peculiarità del Superbonus

- **Varietà di interventi agevolati:**

- a. interventi di efficientamento energetico (c.d. Super-Ecobonus);
- b. interventi antisismici (c.d. Super-Sismabonus);
- c. installazione di impianti fotovoltaici;
- d. installazione di impianti di ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

- **Aliquota del 110%**

- **Fruizione diretta della detrazione in sede di dichiarazione dei redditi oppure opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione**

- **Adempimenti straordinari e sistema di controllo strutturato**

Super-Ecobonus

Art. 119 commi da 1 a 3 Decreto Rilancio

- Valido per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021
- Interventi agevolati: **interventi di efficientamento energetico** (interventi cd. **trainanti** + interventi **trainati** ex art. 14 D.L. 63/2013)
- Detrazione fiscale: **110% delle spese (da applicarsi sul valore totale della fattura al lordo del pagamento IVA)** da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo
- Importo massimo di spesa detraibile: **variabile** secondo il tipo di intervento e le caratteristiche dell'immobile

Chi sono i soggetti beneficiari?

Il Superbonus si applica per gli interventi effettuati da:

a) Condomini

b) Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni

c) **Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) comunque denominati ed enti aventi le stesse finalità sociali.** Per tali soggetti il Superbonus spetta anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 fino al 30 giugno 2022.

d) **Cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci

d-bis) **Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale**

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

I Condomini

- **Quando si ha un condominio?** Si ha allorquando in un **medesimo edificio** coesistono **più unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini e parti comuni dell'edificio** stesso strutturalmente e funzionalmente connesse alle prime.
- **È sufficiente un condominio minimo** (composto cioè da due soli proprietari)
- Il Superbonus **non si applica** agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un **edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti** (Circ. 24/E del 08.08.2020).

... segue

- Per agevolare la fruibilità del Superbonus è stato previsto un **quorum deliberativo inferiore** a quello ordinariamente richiesto (un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio);
- Gli **adempimenti** generali spettano **all'amministratore di condominio** o al **condòmino incaricato** nel caso in cui si tratti di condomini in cui non vi è l'obbligo di nominare un amministratore;
- **Il soggetto che fruisce della detrazione d'imposta è il condòmino;**
- Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle **parti comuni** degli edifici, **in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili** ai sensi degli articoli 1123 ss. c.c..

Persone fisiche

- La detrazione riguarda tutti i **contribuenti residenti e non nel territorio dello Stato che sostengono le spese** per l'esecuzione degli interventi;
- È necessario che le persone fisiche siano **possessori o detentori dell'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio;**
- Le persone fisiche possono beneficiare del Superbonus per gli interventi realizzati **su massimo due unità immobiliari. Non vi è alcuna limitazione, invece, per gli interventi effettuati sulle **parti comuni** dell'edificio.**

Titolo idoneo

- Si tratta in particolare:
 - a. **proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diretto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
 - b. **conduttore** (anche in base a locazione finanziaria) o **comodatario** in base a contratti regolarmente registrati ed in possesso del consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori;
 - c. **familiari del possessore o del detentore dell'immobile** (quale ad. es. il coniuge) purché: sostengono le spese; siano conviventi con il possessore o il detentore dell'immobile alla data di inizio dei lavori (o del sostenimento delle spese, se antecedente); gli interventi riguardino l'immobile su cui può esplicarsi la convivenza (non è necessario che si tratti di abitazione principale);
 - d. **promissario acquirente** dell'immobile oggetto di intervento che sia stato immesso nel possesso e a condizione che il contratto preliminare di vendita sia regolarmente registrato.

... al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni

Gli interventi devono avere ad oggetto immobili appartenenti all'ambito privatistico. Se la persona fisica svolge attività d'impresa, arti o professioni, non può usufruire del superbonus per interventi su:

- a. immobili strumentali alle predette attività di impresa o arti e professioni;
- b. immobili che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- c. beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Quando gli imprenditori e gli esercenti arti e professioni hanno l'ufficio in un condominio

I soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni **possono fruire del Superbonus soltanto** in relazione alle spese sostenute per **interventi trainanti realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio**, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese **in qualità di condòmini**.

Immobili oggetto di interventi agevolati

- Deve trattarsi di immobili **ad uso residenziale. Nel caso di edifici con più unità immobiliari:**
 - a. se la superficie complessiva delle unità immobiliari ad uso residenziale è **superiore al 50%**, sono ammessi al Superbonus anche i proprietari di unità immobiliari non residenziali limitatamente alle spese per le parti comuni;
 - b. Se tale percentuale è **inferiore al 50%**, è ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni **solo** da parte **dei possessori o detentori delle unità immobiliari destinate ad abitazione.**

... segue: «le abitazioni unifamiliari»

- un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva;
- destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare
- funzionalmente indipendente:
 - a. Dispone di uno o più accessi autonomi dall'esterno (anche attraverso cortile o giardino non esclusivi)
 - b. Dispone di impianti energetici (luce, acqua e gas) autonomi;

...segue: «Villette a schiera, bifamiliari o plurifamiliari»

Contestuale sussistenza del requisito della indipendenza funzionale e dell'accesso autonomo dall'esterno:

- a. Dispone di uno o più accessi autonomi dall'esterno (anche attraverso cortile o giardino non esclusivi)
- b. Dispone di impianti energetici (luce, acqua e gas) autonomi;

Non rileva che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

... segue: «Abitazioni in condominio»

- Se il **condominio** effettua **interventi «trainanti»**, i **singoli condòmini** possono effettuare i **lavori «trainati» sulle abitazioni di loro proprietà**;
- Per gli **interventi trainati** effettuati dai condomini scatta il **limite di due abitazioni**.

Esclusioni

- A/1 abitazioni di tipo signorile, A/8 abitazioni in ville, A/9 castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici (per gli A/9 ad eccezione di quelli aperti al pubblico)
- Le unità immobiliari non funzionalmente autonome appartenenti ad edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari

Gli interventi agevolati:

1. interventi «trainanti» o «principali»

Gli interventi «trainanti» o «principali» sono:

- a) Interventi di isolamento termico degli involucri dell'edificio o della unità immobiliare funzionalmente autonoma;
- b) Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio
- c) Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli «edifici unifamiliari» o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari

2. interventi «trainati» o «secondari»

Gli interventi si dicono «trainati» o «secondari» perché possono essere eseguiti solo congiuntamente ad almeno uno degli interventi «trainanti» o «principali». Sono:

- tutti quegli interventi di efficientamento energetico previsti dall'art. 14 del d.l. 63/2013 (ad es.: **sostituzione di finestre ed infissi, installazione di schermature solari**) nei limiti di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;
- **Installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo;**
- **Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.**

Limiti di spesa per gli interventi «trainanti» o «principali»

Interventi trainanti tipo a):

- **euro 50.000** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **euro 40.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio nel caso di edificio composto da due a otto unità;
- **euro 30.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio nel caso di edificio composto da più di otto unità immobiliari

... segue

Interventi trainanti tipo b):

- **euro 20.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio nel caso di edificio composto fino a otto unità immobiliari;
- **euro 15.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio nel caso di edificio composti da più di otto unità immobiliari

Interventi trainanti tipo c): Euro 30.000

Condizione per fruire del Super-Ecobonus

- Condizione necessaria e indispensabile per essere ammessi al Super-Ecobonus è che gli interventi di efficientamento energetico, **nel loro complesso assicurino il duplice salto di classe energetica**, ovvero, ove ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta;
- Il duplice salto di classe energetica dovrà essere dimostrato mediante l'**A.P.E.** prima e dopo l'intervento rilasciata da un tecnico abilitato.