

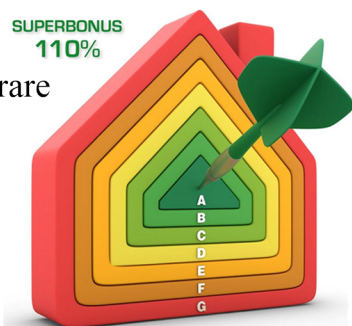
SUPERBONUS al 110%

UNA AGEVOLAZIONE DA AFFRONTARE IN MODO MULTIDISCIPLINARE!

Il “Superbonus 110%” è un’agevolazione fiscale per gli interventi di ristrutturazione che migliorano l’**efficienza energetica** e la **resistenza strutturale** degli immobili.

La possibilità è imperdibile per potere migliorare il proprio patrimonio edilizio a costo zero.

Il procedimento è articolato e complesso e se non si vuole incorrere in spiacevoli incidenti è consigliabile avvalersi di professionisti preparati e di varie discipline.



L’agevolazione:

Il “Superbonus 110%” consente di detrarre dall’IRPEF – l’imposta sul reddito delle persone fisiche – il 110 per cento delle spese sostenute per specifici interventi di miglioramento degli edifici, entro determinati limiti di spesa.

Nella migliore delle ipotesi è quindi possibile rientrare interamente della spesa nel giro di cinque anni, ottenendo anche un’ulteriore detrazione del 10 %

Il Superbonus è una misura pensata per:

- stimolare l’economia durante la pandemia da coronavirus, incentivando le ristrutturazioni per migliorare l’isolamento termico delle case e quindi diminuire i consumi che ne derivano;
- rendere gli immobili più resistenti ai terremoti;
- installare pannelli fotovoltaici e colonnine per ricaricare i veicoli elettrici.

Questa iniziativa vale per le spese sostenute tra il **primo luglio 2020** e il **31 dicembre 2021**, e si aggiunge alle detrazioni già in vigore come i cosiddetti “**ECOBONUS**” e “**SISMABONUS**”.

Quasi certa la proroga al 2023.

I **fabbricati agevolati** con bonus potenziati al 110% sono:

- Parti comuni di edifici residenziali in condominio;
- Edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze;
- Singole unità immobiliari residenziali situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti;
- Singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze.

Ai soli fini dell'Ecobonus al 110% (non anche il Sismabonus), vengono agevolate al massimo 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona fisica o comproprietari.

Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Le tre categorie di interventi che beneficiano del Superbonus al 110% sono: l'isolamento termico delle superfici, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale e la messa in sicurezza sismica.

Queste tipologie di interventi definiti "trainanti" permettono di estendere il beneficio ad altri interventi definiti "trainati" come:

- la sostituzione degli infissi,
- l'installazione di pannelli solari
- le batterie di accumulo.

La novità principale del Superbonus, oltre alla percentuale della spesa detraibile, è la possibilità di trasformare la detrazione fiscale – che si applica sull'IRPEF – in credito di imposta e poterlo cedere usufruendo di uno sconto in fattura direttamente da chi realizza l'intervento. Chi esegue i lavori ottiene in cambio il pari importo in credito d'imposta compensando, per esempio, altri debiti fiscali, oppure cederlo a terzi (che a loro volta possono usarlo per ridurre o compensare dei contributi). In alternativa, chi richiede il Superbonus può chiedere per sé il credito d'imposta, per poi cederlo per esempio a una banca o assicurazione.

A chi è rivolto:

Le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, i condomini, gli Istituti autonomi case popolari, le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, le associazioni e società sportive dilettantistiche.

Anche le imprese possono beneficiare nel caso di unità immobiliari possedute all'interno di edifici condominiali e relativamente ai lavori eseguiti sulle parti comuni degli stessi. Non è necessario essere proprietari dell'immobile: il Superbonus vale anche per chi è in affitto con regolare contratto, per chi gode del comodato d'uso e per gli usufruttuari, se c'è l'autorizzazione del proprietario.

E' possibile ottenere le agevolazioni anche per le seconde case.

Interventi Ammissibili:

Alcuni interventi possono accedere da soli al Superbonus 110% e sono stati definiti **"trainanti"**, come gli interventi di ristrutturazione che consentono di accedere, da soli, al Superbonus.

Ce ne sono poi altri definiti **"trainati"** ai quali si può applicare l'agevolazione soltanto se sono realizzati insieme ai primi.

Negli interventi "trainanti" rientrano:

- quelli di isolamento termico delle superfici opache (cioè quelle che non fanno passare luce, come le pareti e le coperture) verticali e orizzontali, il cosiddetto "cappotto termico", che devono riguardare almeno il 25% della superficie che disperde calore;
- sostituzione degli impianti di riscaldamento esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria;
- interventi antisismici.

Questi interventi principali, uniti a quelli secondari, devono garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche (o di una sola se due non sono possibili).

La detrazione:

La detrazione fiscale del 110% dell'importo della spesa sostenuta è divisa in cinque quote annuali. Essendo una detrazione d'imposta, vale fino al raggiungimento dell'IRPEF. Cioè, se la quota annuale della detrazione supera la somma dell'imposta lorda derivante dalla dichiarazione dei redditi, la parte in eccesso viene persa.

A seconda dell'intervento, il governo ha fissato dei limiti di spese che sono detraibili: per l'isolamento termico delle pareti, per esempio, è di 50 mila euro. La somma è comprensiva di iva e competenze tecniche. Se la ristrutturazione costa di più, la parte in eccesso non è interessata dall'agevolazione fiscale.

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, 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).

Le certificazioni:

Ovviamente, per poter usufruire del Superbonus sono necessari dei documenti importantissimi, che sono quelli dei tecnici abilitati che hanno realizzato gli interventi. I professionisti devono accertare l'avvenuto efficientamento energetico con relativa conferma del passaggio di classe energetica e la congruità delle spese sostenute.

Il "visto di conformità", deve essere rilasciato da un commercialista o dal CAF, che certifichi che l'intervento di ristrutturazione rientri tra quelli coperti dall'agevolazione.

Le cifre:

Interventi di isolamento termico delle superfici con incidenza superiore al 25%.

- Edifici Unifamiliari → euro 50.000
- Edifici da 2 ad 8 unità immobiliari → euro 40.000 x unità
- Edifici oltre 8 unità immobiliari → euro 30.000 x unità

Sostituzione degli impianti di climatizzazione esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento e/o raffrescamento

- Edifici Unifamiliari → euro 30.000
- Edifici fino ad 8 unità immobiliari → euro 20.000
- Edifici oltre 8 unità immobiliari → euro 15.000

Interventi per la riduzione del rischio sismico

- Euro 96.000 per unità immobiliare

Interventi di installazione impianti solari fotovoltaici (intervento “trainato”)

- 2.400 euro per ogni Kw potenza fino ad un massimo di 48.000 euro

Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (intervento “trainato”)

- Euro 3.000

 **Superbonus 110%**

