SuperBonus 110% - Decreto Rilancio

D.l.n.34/020 – L.77/020

Schede facili sui lavori edili per l'efficientamento energetico delle residenze

Art.119 Incentivi per efficientamento energetico, SismaBonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici;

Art. 121 Trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto in fattura come credito d'imposta cedibile;

Sarà una scossa forte al settore dell'edilizia per un'ambiente pulito. Il **SuperBonus del 110%** per gli interventi di efficienza energetica cerca di sbloccare il rinnovo massivo degli edifici e la riqualificazione delle città, con lo sconto immediato in fattura.

In particolare il decreto prevede:
La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del **110 per cento**, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 (2022 solo per gli IACP, ma si prevedono a fine anno ulteriori proroghe generali).

Clicca per andare alle facili schede per

- **SCHEDA A, SUPERBONUS 110%, Efficientamento energetico.....2**
- **SCHEDA B, SISMABONUS 110%, Riduzione rischio sismico 3**
- **ALTRE POSSIBILITA': BONUS EDILIZI 36%, 50%, 65%, 75%, 85% 4**

Il decreto Superbonus 110% visto dagli operatori 5

PROPRIETARIO DELL'APPARTAMENTO..... 5
CONDOMINO (più di 8 unità immobiliari) 6
CONDOMINO MINIMO (più da 2 a 8 unità immobiliari) 7
IMPRESA EDILE ESECUTRICE LAVORI..... 7
PROFESSIONISTA TECNICO INCARICATO 8
COMMERCIALISTA ASSEVERATORE CREDITO..... 9

Studio Tecnico : Urbanistica, Architettura, Comunicazione Pubblicitaria
via Fontana Vecchia n. 43 Vibo Valentia Tel e Fax 0963.47.21.21 – cell. 328.92.21.200
www.domenicosantoro.it – email: mail@domenicosantoro.it – Blog: www.urbaterr.it

- SCHEDA A, SUPERBONUS 110%, Efficientamento energetico

- **Soggetti di applicazione.** (Art.119 c./9) Condomini, Persone fisiche per prima e 2°casa + case in condomìni per le sole parti in comune (art.119 c.10), IACP e agenzie comunali, Cooperative anche indivise, Organizzazioni non lucrative di utilità soci, Organizzazioni di volontariato, Associazioni di promozione sociale, Associazioni e società sportive dilettantistiche (per solo spogliatoi); Società solo per lavori esterni se in condominio;
- **Obiettivo:** Miglioramento di 2 classi energetiche (verifica APE ante e post) attraverso i lavori di:
  - **LAVORI TRAINANTI (PRINCIPALI)**

C1. SuperBonus –

C1a. **Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate**, cappotto min 25% con eventuali serramenti esterni, Insufflaggio nei muri e schermature solari, ecc; Max €.50.000 per unità immobile.; €.40.000 condomìni da 2 a 8 unità immobiliare (u.i.); €.30.000 condomìni >8 u.i.; Immobili vincolati con lavori leggeri;

C1b. **Impianti condominiali di climatizzazione** invernale e raffrescamento esistenti; Max €.20.000 condomìni fino a 8 u.i.; €.15.000 condomìni >8 u.i.;

C1c. **Impianti individuali di climatizzazione** invernale e raffrescamento esistenti (con Caldaie condensazione, pompe calore o a biomassa se non metanizzati), Max €.30.000;

- **LAVORI TRAINATI (SECONDARI ASSOMMATI AI PRINCIPALI)**

C2. **Impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica** (Art.119 c.5) con cessione energia non consumata al GSE:

C1a. Max €.48000 e 2.400 a kw interventi congiunti a Ecobonus;

C1b. Max €.1600 a kw per interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica;

C1c. Impianti solari fino a €.1000 per Kwh;

C3. **Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** (Art.119 c.8)

C1a. Senza massimali, colonnine o WallBox obbligatorie con l'art-16 del Dlg n.48 del 10.06.2020

COME FARE - PROCEDURA

- **Tecnico:** valutazione ammissibilità, conformità urbanistica, APE ante, progetto preliminare con prezziario regionale (tecnico con polizza da €.500mila);
- **Condomìni**: approvazione del condominio dei lavori collettivi o individuali se esterni;
- **Impresa edile:** con DURC regolare e capacità di esecuzione tecnica dei lavori;
- **Tecnico:** presentazione progetto al Comune (Cila o Scia) con DURC e APE ante (certif.energ.);
- **Pagamento fatture[1] del condòmino o condomìnio:**
  - Fatture per SAL (Stati di avanzamento) imprese[2] e tecnici:
    - Pagamento con bonifico e poi detrazione individuale IRPEF in 5 anni;
      - oppure
    - Sconto in fattura immediato che cede a altri soggetti (fornitori, banche, assicurazioni);
  - **Tecnico:** Asseverazione finale, APE post con salto 2 classi energetiche da trasmettere all'ENEA;
  - **Tecnico Conformità dell'assistenza fiscale[3]**: un commercialista esegue l'assistenza fiscale durante l'esecuzione del progetto e trasmette ufficialmente i crediti fiscali;

[1] Si attende un decreto del MISE per lo schema da attuare;

[2] Le imprese allegheranno alle fatture le specifiche tecniche dei materiali utilizzati per dimostrare il rispetto dei "requisiti minimi". 1° fattura al 30%, 2° fattura al 100%;

[3] *Iscritti negli albi dei dottori commercialisti, si attende una circolare in merito;*

- SCHEDA C4, SISMABONUS 110%, Riduzione rischio sismico

- **Soggetti di applicazione 110%.** (Art.119 c./9) Condomini, Persone fisiche, IACP e agenzie comunali, Cooperative anche indivise, Organizzazioni non lucrative di utilità soci, Organizzazioni di volontariato, Associazioni di promozione sociale, Associazioni e società sportive dilettantistiche; Società solo per lavori esterni se in condominio;
- **Soggetti speciali di applicazione[4] 80% (due classi rischio).** Proprietari o nudi proprietari, titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), locatari o comodatari, soci di cooperative divise e indivise, imprenditori individuali, per gli immobili adibiti ad attività produttive, soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandata semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), spesa non limitata.
- **Obiettivo:** riduzione rischio sismico attraverso i lavori di:
  - **C4. SismaBonus:** max €.96.000 cad[5] (art.119 c.4), numero immobili illimitato (art.119 c.10):
    - **lavori per riduzione rischio sismico**, (no zona sismica 4), rispetto delle indicazioni tecniche di cui alle Linee Guida dell'Allegato A del DM 58/2017;
    - **Sistemi di monitoraggio** strutturale continuo a fini antisismici se uniti al cappotto;
    - **Demolizione e ricostruzione** intero edifici con uguale volumetria:
    - **Polizza eventi calamitosi**, credito 90%, se accoppiato a cessione 110% ad assicurazione;
    - **Acquisto di edifici resi antisismici** mediante demolizione e ricostruzione (sismabonus acquisti) in zona sismica 1, 2 e 3, 85% prezzo acquisto per edifici recuperati con due classi di rischio;

COME FARE - PROCEDURA

- **Tecnico:** valutazione ammissibilità, conformità urbanistica, progetto preliminare con prezziario regionale (tecnico con polizza da €.500mila);
- **Condomìni**: approvazione del condomìnio se edificio plurimo;
- **Impresa edile:** con DURC regolare e capacità di esecuzione tecnica dei lavori;
- **Tecnico:** presentazione progetto al Comune (Scia o Permesso costruire) con DURC ;
- **Lavori:** tecnico direzione lavori, controllo sicurezza certificazione agibilità finale;
- **Pagamento fatture[6] del condòmino o condomìnio:**
  - Fatture per SAL (Stati di avanzamento min. 30%) imprese e tecnici:
    - Pagamento e poi detrazione individuale IRPEF in 5 anni;
      - oppure
    - Sconto in fattura immediato che cede a altri soggetti (fornitori, banche, assicurazioni);
- **Tecnico:** Asseverazione finale, APE post con salto 2 classi energetiche da trasmettere all'ENEA;
- **Tecnico Conformità dell'assistenza fiscale[7]**: un commercialista esegue l'assistenza fiscale durante l'esecuzione del progetto e trasmette ufficialmente i crediti fiscali;

[4] Vedi circolare Ag. Entrate Luglio 2019 al link https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Sisma+bonus+le+detrazioni+per+gli+interventi+antisismici_Guida_Sisma_Bonus.pdf/ee5ec719-05ae-0584-897e-f60d34060498

[5] https://www1.agenziaentrate.gov.it/web_app_entrate/sisma_bonus.html#p1

[6] Si attende un decreto del MISE per lo schema da attuare;

[7] *Iscritti negli albi dei dottori commercialisti, si attende una circolare in merito;*

- ALTRE POSSIBILITA': BONUS EDILIZI 36%, 50%, 65%, 75%, 85%

Tutte le altre ristrutturazioni, staccate dall'efficientamento energetico, possono rientrare nelle usuali agevolazioni[8]:

- **Lavori interni,** manutenzione straordinaria bonus 36%[9], max €.48.000 unità immobiliare, per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - Ristrutturazioni interne: bagni, pavimenti, infissi interni, impianto elettrico, ecc;
  - Eliminazione barriere architettoniche, ascensori, scivoli, ecc (IVA al 4%)
  - Misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.
- **Bonus mobili ed elettrodomestici** del 50% per arredare immobili ristrutturati;
- **Bonus verde** del 36% per realizzare aree verdi e giardini;
- **Autorimesse o posti auto**, 36% max €.48.000 unità immobiliare, con vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa;
- **Lavori senza efficientamento energetico** (no applicazione scheda A – SuperBonus 110%);
  - **Infissi esterni**, 50% per le finestre senza lavori di efficentamento;
  - **pannelli solari termici** al 65%;
  - **caldaie a condensazione** al 75%;
- **Acquisto unità abitative,** 85% sconto in fattura, recuperate con due classi di rischio inferiori.

COME FARE

- **Tecnico:** valutazione ammissibilità, conformità urbanistica, progetto preliminare con prezziario regionale (tecnico con polizza da €.500mila);
- **Condomìni**: approvazione del condomìnio se lavori interessano l'esterno all'alloggio;
- **Impresa edile:** con DURC regolare e capacità di esecuzione tecnica dei lavori;
- **Tecnico:** presentazione progetto al Comune (Cila o Scia) con DURC impresa;
- **Lavori:** tecnico direzione lavori, controllo sicurezza certificazione agibilità finale;
- **Pagamento fatture[10] del condòmino:**
  - Fatture per SAL (Stati di avanzamento, max 2) imprese e tecnici:
    - Pagamento e poi detrazione individuale IRPEF in 5 anni;
      - oppure
    - Sconto in fattura immediato che cede a altri soggetti (fornitori, banche, assicurazioni);
  - **Tecnico:** Asseverazione finale ed invio a Comune ed Enea ;

[8] https://www1.agenziaentrate.gov.it/web_app_entrate/ristrutturazioni_edilizie.html#indice
[9] https://www1.agenziaentrate.gov.it/web_app_entrate/ristrutturazioni_edilizie.html#p2
[10] Si attende un decreto del MISE per lo schema da attuare;

Il decreto Superbonus 110% visto dagli operatori

PROPRIETARIO DELL'APPARTAMENTO

Lo Stato Italiano dà questa possibilità economica di ristrutturazione edilizia a condizione che le residenze diventino veramente risparmiose di energia e non inquinino più.

I proprietari fisici[11] possono intervenire su **1° casa e 2° casa + case[12] in condomìni** per le sole parti in comune:

Procedura:

- **VERIFICA AMMISSIBILITÀ:**
  - Alloggio conforme urbanisticamente, autorizzazione condominiale per i lavori esterni,
- **INCARICHI CON CONTRATTO SCRITTO**
  - **Tecnico per progetto,** Direzione lavori, Sicurezza e agibilità finale, APE ante, fornito di assicurazione specifica per €500.000,00;
  - **Impresa** per appalto con DURC regolare e tecnicamente preparata;
  - **Tecnico** per APE post;
  - **Commercialista** specializzato per conformità credito

Non sono possibili i lavori in economia, ovvero acquisti materiali e manodopera individuali, pertanto per la procedura ci si dovrà riferire alla scheda di un condominio superiore a 8 condomini.

Documenti occorrenti per la pratica del Superbonus 110%:

- Copia atto di proprietà;
- Titolo abilitativo dell'alloggio e/o edificio, ovvero ultimo permesso edilizio o concessione edilizia (anche SCIA) da cui trarre la conformità attuale dell'edificio;
  - Progetto grafico dell'edificio e Planimetria catastale per ogni sub o appartamento (se non già allegata in atto proprietà)
- Bolletta luce per ogni sub catastale o appartamento 2020;
- Bolletta gas per ogni sub catastale o appartamento 2020;

[11] per altre tipologie di proprietà vedere le singole schede A e B;

[12] Se i lavori condominiali intervengono anche all'interno per cambio caldaia, infissi o altro, tale intervento assorbe o la possibilità della 1° casa o della 2° casa;

CONDOMINO (più di 8 unità immobiliari)

Interventi per le parti comuni dell'edificio ai fini del miglioramento di 2 classi energetiche dell'edificio e delle unità immobiliari esistenti (interventi art.119 c.1 a,b,c). Anche le unità immobiliari non residenziali (piani terra, ecc) possono partecipare alla ristrutturazione. Verifica dei singoli condomini se accedono ad interventi interni come 1° o 2° casa per gli impianti.

Procedura:

- **VERIFICA AMMISSIBILITÀ:**
  - **Incarico preliminare al tecnico**, fornito di assicurazione specifica per €500.000,00, con firma del contratto per Rilievo Criticità, APE ante, Progetto, Direzione lavori, Sicurezza e agibilità finale, APE post, assistenza Commercialista asseveratore;
  - **Incarico Commercialista** specializzato per conformità credito;
  - **Approvazione pre-fattibilità tecnica**, Conformità urbanistica dell'edificio e/o alloggi (escludere gli alloggi non conformi per sagoma[13]), progetto preliminare: rilievo criticità, APE ante e computo lavori;
- **PROGETTO**
  - **Approvazione progetto definitivo,** rilievo e progetto, computo con prezziario regionale (voci difficili anche prezziari di regioni vicini), aggiornamento parcella professionista;
  - **Riparto spese,** sia per lavori condominiali e sia per lavori interni ai singoli alloggi secondo i massimali del decreto ministeriale e lo sconto possibile in fattura;
  - **Firma delega dei singoli proprietari** per interventi di impianti interni o infissi (opzione 1° casa o 2° casa per opzione credito 110%), ovvero pagamento fattura o sconto immediato;
  - **Contratto con Impresa** per appalto con DURC regolare e tecnicamente preparata;
- **ESECUTIVITÀ**
  - **CILA o SCIA** con progetto Definitivo e asseverazioni**,** DURC impresa + copia 1° pagamento al tecnico[14], pagamento diritti comunali e citazione delega dei singoli proprietari per lavori interni,
  - **Progetto Esecutivo**, firma esplicita (tecnico Direzione lavori, impresa, proprietario) per avere traccia di tutte le indicazioni dei materiali da usare (rispetto materiali di legge)[15];
  - **Pagamenti fatture** tecniche e impresa (n. 2 SAL max) con scorpori individuali e con alternative, vedi deleghe:
    A. Pagamento e poi detrazione individuale IRPEF in 5 anni ai singoli condomini;
    B. Sconto in fattura immediato;
- **FINALE**
  - **Assistenza ai tecnici**
    - **APE post**;
    - **Assistenza al controllo** del Commercialista asseveratore;
    - **Agibilità edificio e alloggi**, distribuzione certificazioni ai condomini;

[13] Escludere alloggi con bucature difformi se l'edificio ha un vincolo Beni Culturali e/o Paesaggistico;
[14] Molte Regioni richiedono di allegare alla richiesta del titolo abilitativo la copia del pagamento del tecnico da parte del proprietario;
[15] Eventuali sostituzioni di materiali da parte dell'impresa dovranno essere approvate in forma scritta dalla Direzione Lavori;

CONDOMINO MINIMO (più da 2 a 8 unità immobiliari)

Per condominio minimo[16] si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini. I condomìni che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale, possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni. Con la circolare n. 3/E del 2 marzo 2016, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che:

- il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta)
- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

In sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Se per la presentazione della dichiarazione il contribuente si rivolge a un Caf o a un intermediario abilitato, sarà tenuto a esibire, oltre alla documentazione generalmente richiesta, un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali degli immobili del condominio.

Per la procedura ci si dovrà riferire alla scheda di un condominio superiore a 8 condomini.

IMPRESA EDILE ESECUTRICE LAVORI

- **Procedura:**
  - **CONTRATTO**
    - **Analisi Progetto definitivo,** rilievo e progetto, computo con prezziario regionale (voci difficili anche prezziari di regioni vicini), esplicitazione eventuali riserve tecniche;
    - **Firma contratto lavori,** appalto per lavori con esplicitazione DURC regolare e preparazione tecnica dirigenti e operai;
    - **Commercialista,** assistenza al tecnico specializzato per conformità credito preliminare;
  - **ESECUTIVITÀ**
    - **Progetto esecutivo**, analisi descrizione dei particolari dei materiali con requisiti minimi richiesti e esplicitazione delle caratteristiche dell'offerta;
    - **CILA o SCIA con asseverazioni** e DURC, controfirma dell'impresa;
    - **Pagamenti fatture,** primo SAL al 30% + SAL Finale con scorpori individuali con alternative vedi deleghe e con alternative, vedi deleghe:
      - Pagamento e poi detrazione individuale IRPEF in 5 anni ai singoli condomini;
      - Sconto in fattura immediato;

[16] https://www1.agenziaentrate.gov.it/web_app_entrate/ristrutturazioni_edilizie.html#p2

PROFESSIONISTA TECNICO INCARICATO

È il tecnico che coordina tutte le fasi della procedura determinate dalla normativa.

- **Procedura:**
  - **Verifica ammissibilità:**
    - **Firma incarico tecnico**, con evidenza dell'assicurazione per €500.000,00, per Rilievo Criticità e APE ante, Progetto Prel. Definitivo Esecutivo, Direzione lavori, Sicurezza, agibilità finale, APE post, assistenza Commercialista asseveratore;
    - **Pre-fattibilità tecnica**, Progetto preliminare con conformità urbanistica dell'edificio e/o alloggi (escludere gli alloggi non conformi), rilievo criticità, APE ante e computo preliminare lavori;
  - **Progetto**
    - **Progetto definitivo,** rilievo e progetto, computo con prezziario regionale (voci difficili anche prezziari di regioni vicini);
    - **Riparto spese,** sia per lavori condominiali e sia per lavori interni ai singoli alloggi secondo i massimali del decreto ministeriale e lo sconto possibile in fattura;
    - **Contratto con Impresa,** assistenza per appalto lavori con impresa con DURC regolare e tecnicamente preparata;
    - **Commercialista,** assistenza al tecnico specializzato per conformità credito preliminare;
  - **Esecutività**
    - **Progetto esecutivo**, descrizione dei particolari dei materiali con requisiti minimi;
    - **CILA o SCIA con asseverazioni** e DURC impresa + copia 1° pagamento[17], pagamento diritti comunali;
    - **Pagamenti fatture,** anticipo per allegare a SCIA + n.2 SAL) con scorpori individuali con alternative, vedi deleghe:
      - Pagamento e poi detrazione individuale IRPEF in 5 anni ai singoli condomini;
      - Sconto in fattura immediato;
  - **Finale**
    - **APE post**;
    - **Assistenza al controllo** finale del Commercialista asseveratore;
    - **Agibilità edificio e alloggi**, distribuzione certificazioni;

[17] Molte Regioni richiedono di allegare alla richiesta del titolo abilitativo la copia del pagamento del tecnico da parte del proprietario;

COMMERCIALISTA ASSEVERATORE CREDITO

È il tecnico che rilascia il visto di conformità (art.119 c.11) inerente l'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura di cui all'articolo 121 dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta del SuperBonus 110%.
La normativa assegna il compito all'asseveratore solo in fase finale, ma la procedura presenta tante complicanze per cui è bene che il suo lavoro sia di accompagnamento e controllo delle fasi della procedura e non solo di visto finale.

- **Procedura:**
  - **CONTRATTO**
    - **Firma incarico tecnico** di assistenza ai proprietari, al condomìnio e al tecnico per conformità credito fiscale;
      - Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo
  - **VERIFICA AMMISSIBILITÀ PRELIMINARE:**
    - **Analisi della pre-fattibilità tecnica**, ovvero analizzare l'ammissibilità del progetto preliminare con le ipotesi di cessione o lo sconto in fattura, di cui all'articolo 121, comprendente anche il giudizio del tecnico della conformità urbanistica dell'edificio e/o alloggi (escludere gli alloggi non conformi), APE ante e computo preliminare lavori con scorporo possibilità di credito secondo le circolari dell'Agenzia delle Entrate;
    - **Analisi delle ipotesi individuali di ristrutturazione,** ovvero dichiarazioni per 1° Casa, 2° casa + solo parti comuni condominiali;
  - **ESECUTIVITÀ**
    - **I Tecnici abilitati** asseverano preliminarmente il rispetto dei requisiti previsti;
    - **Assistenza alle modalità di pagamento delle fatture,** all'asseveratore commercialista**,** anticipo del tecnico edilizio[18] per allegare a SCIA. Fatture impresa /e per n.2 SAL con scorpori individuali con alternative, vedi deleghe:
      - Pagamento e poi detrazione individuale IRPEF in 5 anni ai singoli condomini;
      - Sconto in fattura immediato;
  - **FINALE**
    - **Controllo e asseverazione finale con documentazione tecnica**
      - **APE post,** con salto di due classi energetiche;
      - **Asseverazioni tecniche,** con allegati sui materiali usati, congruità delle spese e disaggregazione scomputi (75%, 85%, 110%)
      - **Agibilità edificio e alloggi**, distribuzione certificazioni;
      - **Pagamento finale delle le fatture**[19];
    - **Rilascio visto di conformità** (art.119 c.11), invio telematico dell'asseverazione;

[18] Molte Regioni richiedono di allegare alla richiesta del titolo abilitativo la copia del pagamento del tecnico da parte del proprietario;
[19] Le imprese allegheranno alle fatture le specifiche tecniche dei materiali utilizzati per dimostrare il rispetto dei "requisiti minimi". 1° fattura al 30%, 2° fattura al 100%;