

LEGGE 77/2020 – CONVERSIONE DL «RILANCIO» (DL 34/2020)

SUPERBONUS 110%

MARCO ZANDONÀ
ANCE–Fiscalità Edilizia
(fiscalitaedilizia@ance.it)

IL DECRETO RILANCIO INNALZA LA DETRAZIONE DA ECOBONUS, SISMABONUS, E BONUS EDILIZIA AL 110%



SPESE SOSTENUTE
DAL 1 LUGLIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2021



DETRAZIONE RIPARTITA IN 5 QUOTE ANNUALI

IMMOBILI

- ✓ parti comuni di edificio
- ✓ singole unità immobiliari (**max 2 in caso di Ecobonus**)
- ✓ edifici unifamiliari o unità immobiliari site in edifici plurifamiliari con accesso autonomo «villette a schiera»

Sono *escluse* le unità immobiliari *accatastate in una delle categorie A1 A8 e A9* (cd. Abitazioni di lusso)

IL DECRETO RILANCIO INNALZA LA DETRAZIONE DA ECOBONUS, SISMABONUS, E BONUS EDILIZIA AL 110%



BENEFICIARI

- ✓ condomini
- ✓ persone fisiche non esercenti attività d'impresa, arti o professioni
- ✓ istituti autonomi case popolari (IACP) o enti con stesse finalità (**anche per le spese dal 1.1.2022 al 30.6.22 in caso di ECOBONUS**)
- ✓ cooperative a proprietà indivisa
- ✓ terzo settore (organizzazioni non lucrative di attività sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale)
- ✓ associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi

Ecobonus al 110%



INTERVENTI

a) Di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità sita nelle «villette a schiera» (*ammontare complessivo max **50.000** euro per edifici **unifamiliari** o «villette a schiera»; max **40.000** euro per il num. delle unità immobiliari nell'edificio in edifici da 2 a 8 unità; max **30.000** per il num. delle unità immobiliari in edifici con più di 8 unità immobiliari*). I materiali isolanti devono rispettare i CAM di cui al DM 11.10.17.

b) sulle parti comuni di edifici per:

- la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati** per il riscaldamento, il raffrescamento, la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione almeno pari alla classe A, **a pompa di calore**, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo; di **microgenerazione, o a collettori solari**;
- allaccio **a sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i comuni montani** non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto (*max **20.000 euro** x unità immobiliare in edifici fino a 8 unità, max **15.000 euro** x unità in edifici con più di 8 unità*); Sono incluse le spese per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito.

Ecobonus al 110%



INTERVENTI

c) su **edifici unifamiliari o su unità site nelle cd. «villette a schiera»** per:

- la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento, o la fornitura di **acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore**, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione **o a impianti a collettori solari**;
- la **sostituzione con caldaie aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5, esclusivamente per le aree non metanizzate** nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto;
- **allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente** nei **comuni montani** non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate.
Sono incluse le spese per lo smaltimento e la bonifica degli impianti sostituiti (max 30.000 euro);

d) di **risparmio energetico ordinariamente previsti** se eseguiti congiuntamente ad uno dei suddetti.



Se l'edificio è **sottoposto ad almeno uno dei vincoli del «Codice dei beni culturali e del paesaggio»**, **o gli interventi «potenziati» sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali la detrazione si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico «trainati» anche in assenza degli interventi «potenziati»**

Ecobonus al 110%



Per accedere alla detrazione è necessario che...

- Gli interventi rispettino i **requisiti minimi sulle prestazioni energetiche degli edifici**
- I materiali isolanti e gli impianti devono rispondere a **specifici requisiti tecnici ed ambientali**
- Gli interventi assicurino il miglioramento di **almeno 2 classi energetiche**, o il conseguimento della classe energetica più alta **possibile**



È necessario l'A.P.E.

Pre e post - intervento,
rilasciato da tecnico abilitato
nella forma di dichiarazione
asseverata.

*Nel rispetto dei
requisiti minimi sono
ammessi anche gli
interventi di
**demolizione e
ricostruzione intesi
come «ristrutturazione
edilizia»***

Ecobonus al 110%



INTERVENTI

REQUISITI MINIMI

Per l'isolamento termico delle superfici opache:

I valori di trasmittanza termica finali devono rispettare

- **I valori della tabella in Appendice B all'Allegato 1 del DM 26 giugno 2015 "requisiti minimi"**
- **devono essere inferiori o uguali ai valori limite riportati nella tabella 2 del D.M. 26/01/2010**

Inoltre

- **I materiali isolanti devono rispettare i Criteri Minimi Ambientali (CAM) del DM 11 ottobre 2017 (limiti alla presenza di determinate sostanze e % minima di materiale riciclato)**

Ecobonus al 110%



INTERVENTI

REQUISITI MINIMI

Specifica documentazione a supporto:

- ✓ **schede tecniche** dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, **marcatura CE** con relative dichiarazioni di prestazione (DoP)
- ✓ **per gli isolanti** la certificazione/dichiarazione del produttore che dimostri la percentuale di materia riciclata deve essere dimostrata tramite una delle opzioni previste, tipo la dichiarazione ambientale di Prodotto di Tipo III (EPD)

Ecobonus al 110%



INTERVENTI

REQUISITI MINIMI

Per la sostituzione di impianti, sia su parti comuni di edifici che su edifici unifamiliari:

✓ **I requisiti minimi sono definiti nel DM 26 giugno 2015**

Rispondendo anche alle altre norme specifiche applicabili:

✓ **D.M. 06/08/2009**

✓ **D.Lgs. 28/2011**

Ecobonus al 110%



INTERVENTI

REQUISITI MINIMI

Miglioramento di 2 classi di prestazione energetica dell'edificio

Gli interventi eseguiti su superfici opache, impianti, altri interventi tipo serramenti ed infissi e schermature solari, installazione di impianti solari fotovoltaici con o senza sistemi di accumulo, nel loro complesso devono assicurare il miglioramento di 2 classi energetiche (se non possibile quella più alta)

Documentazione

- ✓ **attestati di prestazione energetica (A.P.E.) dell'edificio** (nella sua interezza), **ante e post intervento** che dimostri il miglioramento

Sismabonus al 110%



INTERVENTI

dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, sono potenziati al 110% tutti gli interventi su edifici siti in zona 1, 2 e 3 a cui spetta:

- ❖ **il Sismabonus singole unità**
- ❖ **il Sismabonus condomini**
- ❖ **il Sismabonus acquisti**

La detrazione spetta anche per Sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici se installati congiuntamente a uno degli interventi da «Sismabonus»



Detrazione al 90% del premio assicurativo di una polizza per il rischio di eventi calamitosi se l'impresa di assicurazione con cui è contratta è anche cessionaria del credito da Sismabonus

Bonus Edilizia al 110%



INTERVENTI

l'installazione di impianti solari fotovoltaici e accumulatori integrati connessi alla rete **elettrica purché eseguiti congiuntamente** ad **interventi** di risparmio energetico e messa in sicurezza antisismica agevolati con Eco e Sismabonus **potenziati al 110%.**

spesa max 48.000 euro, nel limite di 2.400 euro per kWh di potenza nominale dell'impianto (ridotto a 1600 per interventi di recupero)



La detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non autoconsumata

BONUS COLONNINE 110%



INTERVENTI

l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici purché eseguiti congiuntamente a interventi di risparmio energetico agevolati con l'Ecobonus potenziato al 110%.

**spesa max
3.000 euro**

UTILIZZO DEI BONUS



COME MASSIMIZZARE IL VANTAGGIO DEI BONUS al 110%?

Ipotesi 1

Utilizzo diretto a scomputo delle imposte sul reddito suddividendo il beneficio in 5 quote annuali

Ipotesi 2

Utilizzo indiretto, attraverso la **cessione del corrispondente credito d'imposta** a favore di altri soggetti, comprese le banche e gli intermediari finanziari.

La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso

Ipotesi 3

Sconto sul corrispettivo dei lavori (fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso) che viene recuperato sotto forma di credito di imposta pari alla detrazione, dall'impresa esecutrice in 5 quote e con possibilità di cessione ad altri soggetti incluse banche e intermediari finanziari.

La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

AMPLIATO L'AMBITO OGGETTIVO E SOGGETTIVO

2020-2021



GLI INTERVENTI:

- **da Ecobonus**
- **da Sismabonus**
- **da Bonus facciate**
- **da Bonus Edilizia (lavori edili)**
- **impianti fotovoltaici e colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici**

AMBITO SOGGETTIVO:

Il credito può essere ceduto anche alle banche e agli intermediari

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Per accedere all'opzione

- serve il **visto di conformità** rilasciato da specifici soggetti autorizzati
- bisogna **comunicare i dati dell'opzione in via telematica anche tramite chi rilascia il visto di conformità**



Le modalità attuative devono essere definite con Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, entro 30 gg dall'entrata in vigore della legge

- per **l'Ecobonus 110%** serve **l'asseverazione** di tecnici abilitati che attesti **il rispetto dei requisiti** e la **congruità delle spese** (invio di copia all'ENEA)
- per **Sismabonus 110%** serve **l'asseverazione** già prevista che dovrà attestare anche la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati



Le modalità attuative devono essere stabilite con decreto del MISE, entro 30 gg dalla data di entrata in vigore della legge

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Asseverazione

È rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione



Nelle more del
DM da emanarsi
ai sensi
dell'art.14,
co.3^{ter}, del DL
63/2013 (**mai
emanato**)

La Congruità da attestarsi tramite Asseverazione

fa riferimento ai prezzi regionali, delle province autonome, ai listini ufficiali o locali delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, o in assenza ai prezzi correnti di mercato del luogo in cui vengono effettuati gli interventi

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

- ❖ **Cessione e sconto sono possibili ad ogni SAL** in relazione alla singola fattura emessa
- ❖ **I SAL non possono essere più di 2** per ogni intervento e **ciascun SAL** deve **referirsi almeno al 30% dell'intervento**
- ❖ Sono **possibili le compensazione** anche per **debiti iscritti a ruolo** per imposte superiori a **1.500 euro**

**L'asseverazione
Può essere
rilasciata al
termine dei lavori
Oppure a singolo
SAL**

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

CESSIONE DEL CREDITO

Il credito acquistato può essere:

- **Utilizzato in compensazione** tramite F24 sulla base delle rate residue di detrazione non fruite
- Deve essere **usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali** con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Non si applica

- il **limite massimo di 700 mila** euro dei crediti di imposta e dei contributi compensabili (*elevati dal DL Rilancio per il 2020 a 1 milione di euro*)
- il **divieto di compensazione in presenza di debiti** iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, **di ammontare superiore a 1.500 euro**

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

SCONTO IN FATTURA



AL BENEFICIARIO

spetta un **contributo pari al massimo al corrispettivo** che viene anticipato dal fornitore



IL FORNITORE

recupera lo sconto tramite un **credito di imposta pari alla detrazione (110%)** indipendentemente dallo sconto applicato. Lo sconto può essere operato da più fornitori

SCONTO DIRETTO SUL CORRISPETTIVO ESEMPIO DI CALCOLO

(ove fosse confermato il Provv. AdE n. 660057 del 31.07.2019)

Ipotesi:

- ✓ **Intervento antisismico con miglioramento di 1 classe di rischio sismico** (*detrazione = 110% delle spese sostenute sino ad un massimo di €96.000*)
- ✓ **Corrispettivo complessivo pattuito = € 90.000**

Detrazione spettante: 110% di € 90.000 = € 99.000

Sconto da praticare = € 90.000

L'IMPRESA:

- fattura l'intero corrispettivo di €90.000 indicando espressamente l'importo dello sconto esattamente pari al corrispettivo (€ 90.000) ai sensi dell'art.121 del DL 34/2020
- recupera l'importo pari alla detrazione (€99.000) usufruendo di un credito d'imposta che, alternativamente:
 - utilizzerà, in 5 anni, per il versamento dei tributi e contributi dovuti
 - cederà ad altri soggetti ivi incluse banche e intermediari finanziari

IL COMMITTENTE:

- non deve pagare nulla



Agenzia delle Entrate - novità



RM 34/E
del 25 giugno 2020

Ammessi ECOBONUS e SISMABONUS

- ❖ per gli immobili "merce" di imprese esercenti attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare
- ❖ per gli immobili locati a terzi da parte di società immobiliari

superate
RM 303/E/2008
RM 340/E/2008

Che escludevano dall'Ecobonus gli immobili merce delle imprese di costruzione e gli immobili locati a terzi sia strumentali che abitativi



Agenzia delle Entrate - novità



*Risp. n.195 e n.196
del 30 giugno 20*

Ammissa l'asseverazione «tardiva»

OK al Sismabonus acquisti per gli acquirenti di immobili demoliti e ricostruiti in zona 2 e 3 per gli interventi le cui procedure autorizzatorie siano state avviate dopo il 1° gennaio 2017, ma prima del 1° maggio 2019, anche in caso di asseverazione non contestuale alla richiesta del titolo abilitativo.

L'asseverazione va presentata entro la data del rogito

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

MARCO ZANDONA'
Fiscalità Edilizia ANCE

Tel. 06.84567291-256

E-mail zandonam@ance.it