

IN COSA CONSISTE L'AGEVOLAZIONE

In cosa consiste il Superbonus?

È un'agevolazione che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus).

Quali sono gli interventi agevolabili?

L'agevolazione spetta, a determinate condizioni, per le spese sostenute per interventi effettuati su parti comuni di edifici, su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari. In particolare, il Superbonus si applica alle spese sostenute dal 1° luglio al 31 dicembre 2021, per le seguenti tipologie di interventi (c.d. "trainanti"):

- interventi di isolamento termico sugli involucri edilizi, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti
- interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Quali sono gli interventi trainati?

Il Superbonus spetta anche per altre tipologie di interventi (c.d. "trainati"), a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi trainanti:

- di efficientamento energetico rientranti nell'ecobonus;
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica;
- l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

Possono coesistere più interventi trainanti?

Sì. Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 119 i lavori trainati devono essere eseguiti congiuntamente agli interventi trainanti. Cosa significa?

La condizione che i lavori siano eseguiti congiuntamente si considera soddisfatta se le date delle spese

sostenute per gli interventi trainati sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Cosa si intende per unità immobiliare funzionalmente indipendente?

Per l'Agenzia delle entrate si ritiene funzionalmente indipendente l'unità immobiliare dotata di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva. Quindi l'importante è che ci sia almeno un accesso così, non che sia l'unico. È di conseguenza, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (per esempio il tetto).

Per accesso autonomo dall'esterno si può intendere anche l'accesso da strada privata o in multiproprietà o da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli?

In merito alla nozione di accesso alla strada né il Decreto Rilancio né la Circolare 24/2020 dell'Agenzia delle entrate prevedono limiti in ordine alla proprietà pubblica o privata della strada. Pertanto in linea di principio può ritenersi autonomo l'accesso da strada privata e/o in multiproprietà. Si ritiene, inoltre, che possa ritenersi "autonomo" anche l'accesso da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli atteso non essendo rilevante che il terreno sia di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare.

Dalla lettura della circolare dell'Agenzia delle entrate si evince che il limite massimo di spesa è dato dalla somma matematica dei singoli interventi, è vero?

I limiti di spesa ammessi alla detrazione variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili. Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili - essendo stata realizzata, ad esempio, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, astrattamente riconducibile sia tra gli interventi "trainati" sia tra quelli "trainanti" - il contribuente potrà applicare una sola agevolazione.

Il Superbonus spetta solo se gli interventi di isolamento termico (ad esempio cappotto termico) sono realizzati sull'intero edificio in condominio oppure spetta anche a chi intende posare il cappotto termico all'interno delle singole unità abitative?

Il Superbonus spetta solo se l'intervento di isolamento termico coinvolge il 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo e comporti il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio. Quindi, la singola unità (prescindendo da eventuali approvazioni assembleari necessarie) dovrebbe effettuare un intervento che soddisfi entrambi i predetti requisiti. Diversamente in presenza di unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di

uno o più accessi autonomi (come nel caso dei cosiddetti condomini orizzontali), il Superbonus spetta anche se l'intervento di isolamento termico è realizzato sulla singola unità abitativa. Resta fermo che l'intervento deve incidere su più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente dell'unità immobiliare oggetto di intervento e deve conseguire il miglioramento di due classi energetiche da dimostrare mediante apposite attestazioni di prestazione energetica (APE).

Un immobile sottoposto a vincolo dal Codice dei beni culturali può accedere al Superbonus?

Sì, per gli immobili sottoposti a vincolo dal Codice dei beni culturali e del paesaggio per i quali non sia possibile effettuare gli interventi trainanti, il Superbonus spetta per qualunque opera che migliora la prestazione energetica di due classi o, se ciò non è possibile, fa conseguire la classe energetica più alta, nei limiti di quanto previsto per gli interventi di risparmio energetico di cui all'articolo 14 del D.L. n. 63/2013, cd. Ecobonus.

In caso di interventi in condomini, quale maggioranza è richiesta in assemblea condominiale?

Le assemblee condominiali che devono dare il via libera ai lavori con il Superbonus sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Lo prevede l'art. 119 comma 9 bis del Decreto Rilancio.

Nel massimale di costo di € 40.000 per u.i. (ridotto a € 30.000 oltre 8 u.i.), previsto per l'isolamento termico dell'involucro (cappotto termico pareti e copertura) sono comprese tutte le spese strettamente legate all'intervento (ad esempio: rimozione e risanamento di intonaco del supporto ammalorato, risanamento elementi di cemento armato, previa applicazione del cappotto; nonché il completo svellimento e rifacimento della copertura per l'inserimento dello strato isolante, compresa la nuova pavimentazione, apprestamenti di sicurezza)?

La detrazione al 110% spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi, ad esempio: le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori, nei limiti previsti per ciascun intervento.

Un fabbricato ristrutturato mediante demolizione e ricostruzione può accedere al Superbonus?

Sì. L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 per le spese documentate e sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, fermo restando i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'articolo 119 del Decreto Rilancio.

Posso usufruire del Superbonus su una pertinenza della mia abitazione unifamiliare?

Sì, la detrazione spetta.

Posso usufruire del Superbonus nel caso di spese di ristrutturazione per la riduzione del rischio

sismico o per l'efficientamento energetico effettuate su un'unità collabente?

Sì. Sempre che siano rispettati tutte le condizioni e gli adempimenti previsti, si può usufruire del Superbonus per le spese sostenute anche sulle unità collabenti, ovvero per gli immobili classificati nella categoria catastale F/2.

Qual è il limite di spesa per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati negli impianti stessi?

Come precisato dal MISE e dalla Risoluzione 60 del 28 settembre 2020 dell'Agenzia delle entrate (che superano quanto previsto dalla circolare 24/2020 della stessa Agenzia), il limite di spesa di 48.000 euro va distintamente (e non cumulativamente) riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati degli impianti.

[Torna alla pagina iniziale](#)

[◻ PARAGRAFO PRECEDENTE](#)

[CONTINUA A LEGGERE ◻](#)



◻ Tag:

[FINANZA E FISCO](#)

[Agenzia delle Entrate](#)

[Detrazioni fiscali](#)

[Abusi edilizi](#)

[Decreto Rilancio](#)

[Superbonus 110%](#)

Link Correlati

◻ [Segui lo Speciale Superbonus e resta sempre aggiornato](#)