

SUPERBONUS 110%

CHE COS'E' IL SUPERBONUS 110% ?

Il Superbonus è un'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2022, per 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 (Sismabonus) o di riqualificazione energetica degli edifici (Ecobonus). Tra le novità introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

A CHI INTERESSA

Il Superbonus 110% si applica agli interventi effettuati da:

- Condomini
- Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento

- Istituti autonomi case popolari (IACP) o altri istituti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing"
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- Onlus e associazioni di volontariato
- Associazioni e società sportive dilettantistiche, (ASD) limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

I soggetti Ires rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali.

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI

Interventi principali o trainanti

Il Superbonus 110% spetta in caso di:

- Interventi di isolamento termico sugli involucri
- 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 2022.

Interventi aggiuntivi

Oltre agli interventi trainanti sopra elencati, rientrano nel Superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico. Si tratta di

- Interventi di efficientamento energetico
- Installazione di impianti solari fotovoltaici
- Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

QUALI VANTAGGI

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo, entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (sconto in fattura) o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. La cessione può essere disposta in favore: dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti) di istituti di credito e intermediari finanziari.

SUPERBONUS 110%- COME FARE LO STUDIO DI FATTIBILITA'

Con lo studio di fattibilità il progettista potrà verificare preliminarmente se l'edificio e i committenti possiedono i requisiti richiesti dall'art. 119 del decreto Rilancio per l'accesso alla detrazione. Se tutte le verifiche risulteranno soddisfatte allora si potrà procedere con il progetto preliminare, altrimenti il percorso si concluderà subito.

STEP 1 – VERIFICA DELLA TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

Obiettivo: verificare se la tipologia dell'edificio è compresa fra quelle che possono accedere alla detrazione.

Operazioni previste:

1. rilevare la conformazione dell'edificio, gli accessi, il numero delle unità immobiliari
2. informazioni sulle singole proprietà;
3. informazione sulla suddivisione in millesimi di proprietà;
4. informazioni sulle suddivisioni catastali.

STEP 2 – VERIFICA DELLA CATEGORIA CATASTALE

Obiettivo: verificare che la categoria catastale non sia compresa fra quelle che non possono accedere alle detrazioni.

Operazioni previste: visura catastale.

Ricordiamo che secondo l'art. 119 |15-bis: «Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9».

STEP 3 – VERIFICA DELL'“ESISTENZA” DELL'EDIFICIO

Obiettivo: verificare se l'edificio risulta “esistente” secondo quanto stabilito dalla Agenzia delle Entrate.

Operazioni previste:

1. visura catastale;
2. reperimento delle ricevute di versamento dell'imposta comunale ICI/IMU.

STEP 4 – VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ DEGLI EDIFICI

Obiettivo: verificare la legittimità catastale, urbanistica ed edilizia. Dato che va presentata una pratica edilizia, si deve risalire al progetto di costruzione e delle pratiche di modifica dello stato di fatto perché la detrazione si può godere solo se il fabbricato risulta legittimo.

Operazioni previste:

1. accesso presso il catasto per richiedere visura, quadro dimostrativo dei subalterni, piantine di tutte le unità immobiliari;
2. nel caso accedere all'archivio storico del catasto;
3. richiesta all'archivio del SUE dei precedenti autorizzativi, pratiche di condono, sanatorie, art. 26 l.47/1985, pratiche DIA, SCIA, CIL, CILA;
4. rilievo dello stato attuale del fabbricato
5. confronto dello stato attuale con lo stato legittimo;
6. verifica di eventuali tolleranze;
7. procedere con eventuali sanatorie per legittimare lo stato attuale.

Ricordiamo che il testo unico dell'edilizia il D.P.R. 380/2001 dispone che non possano accedere alle detrazioni fiscali gli edifici non legittimati.

STEP 5 – VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Obiettivo: per accedere alla detrazione è necessaria la presenza di un impianto termico.

Operazioni previste:

1. verificare la presenza di un generatore di calore;
2. fotografarlo prima di un eventuale smontaggio;
3. verificare che in precedenti APE si faccia riferimento alla presenza o all'assenza di un impianto termico.

STEP 6 – VERIFICA: I SOGGETTI POSSONO ACCEDERE ALLA DETRAZIONE?

Obiettivo: verificare se i soggetti committenti sono nelle condizioni legali e fiscali di poter accedere alle detrazioni.

Operazioni previste:

Sottoporre a tutti i committenti la lista seguente e richiedere loro di confermare (tramite consulto con il loro commercialista o CAF) che la loro posizione legale e fiscale li pone nella condizione di poter accedere alle detrazioni fiscali previste dal DL Rilancio.

ATTENZIONE: DETRAZIONE SU MAX DUE UNITÀ IMMOBILIARI!

STEP 7 – INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI UTILI E POSSIBILI FRA

QUELLI AMMESSI ALLA DETRAZIONE

Obiettivo: l'art. 119 presenta gli interventi che possono accedere (con condizioni) alla detrazione. Gli interventi possibili sono molti e variegati e possono essere variamente combinati tra loro. Prima di procedere al progetto è bene annotarsi quali interventi non risultano possibili per situazioni contingenti.

Operazioni previste: studiare uno a uno, con attenzione, tutti gli interventi che possono accedere alla detrazione, approfondendo e verificando la possibilità di ottemperare alle richieste e ai requisiti posti come condizione.

STEP 8 – PROGETTO PRELIMINARE

Obiettivo: nella seconda Fase Operativa il progettista comincerà a redigere il progetto preliminare che, combinando in modo oculato i mezzi messi a disposizione dal DL Rilancio, dovrà soddisfare i requisiti tecnici previsti, in particolare il salto di due classi energetiche e il soddisfacimento dei requisiti minimi previsti per l'Ecobonus.

Operazioni previste:

1. rilievo puntuale dello stato attuale: dimensioni esterne ed interne, stratigrafie, infissi, materiali, ponti termici, impianto termico (generatore, distribuzione, terminali);
2. eventuali indagini con termocamera per individuare elementi o impianti nascosti, punti problematici, ponti termici;

3. eventuale indagine con blower door test per individuare spifferi da scatole, infissi, cassonetti;
4. redazione dell'APE ante-intervento
5. diagnosi energetica per individuare i punti deboli del fabbricato sui quali intervenire;
6. prima redazione progettuale con ipotesi di intervento e materiali;
7. redazione dell'APE post-intervento e verifica del doppio salto di classe;
8. nel caso, modificare il progetto e ripetere il calcolo APE fino al doppio salto di classe;
9. verifica del rispetto di tutti i requisiti per la detrazione fiscale delle parti oggetto di modifica;
10. verifica del rispetto dei requisiti minimi
11. capitolato delle opere con prezziario per verificare se la spesa prevista rientra nell'importo detraibile.