

SUPERBONUS ECOBONUS 110%



SUPERBONUS ECOBONUS 110%

1. COS'È, CHI NE HA DIRITTO E DURATA

Il Superbonus è una forma di agevolazione fiscale, che consente di **effettuare lavori per migliorare l'efficienza energetica del proprio immobile, recuperando in cinque anni (quattro nel caso delle spese sostenute nel 2022) fino al 110% della spesa sostenuta, mediante detrazione fiscale.**

Tale agevolazione si può applicare alle **spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 ed è prevista sino al 30 giugno 2022** (con differenti possibilità di proroga secondo quanto esplicitato nel box "Proroghe Superbonus Ecobonus 110%", pag. 4 e 5).

Gli interventi devono essere realizzati su **edifici esistenti (condomini o case indipendenti) a prevalente destinazione residenziale** (ad eccezione delle case di lusso).



SUPERBONUS 110%
agevolazione fiscale per migliorare l'efficienza energetica del proprio immobile

SPESA SOSTENUTA
€
recuperabile fino al 110% in 5 anni mediante detrazione fiscale



**1 LUGLIO 2020-
30 GIUGNO 2022**
(VEDI BOX PAG 4-5)

periodo in cui sostenere le spese detraibili mediante il superbonus

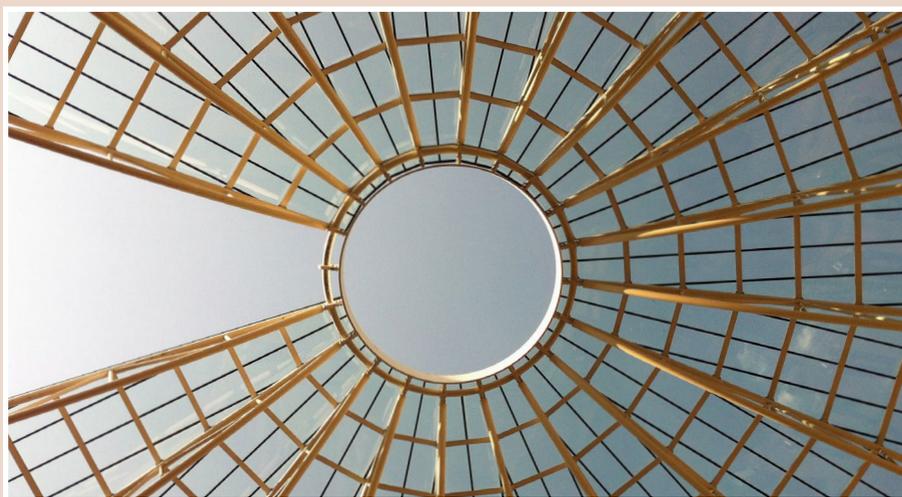
L'agevolazione non è ammessa in caso di locale intestato ad: attività commerciale, studio professionale, negozio o laboratorio, ad esclusione degli interventi compiuti da: IACP (Istituti Autonomi Case Popolari), ONLUS, cooperative sociali, associazioni e società sportive dilettantistiche registrate (limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi).

Beneficiari del Superbonus possono essere i **proprietari** dell'immobile, ove si fanno i lavori, o **gli affittuari**, se in possesso di contratto regolarmente registrato all'inizio dei lavori e previa consenso all'esecuzione dei lavori del proprietario. La detrazione può spettare anche ai conviventi del proprietario o affittuario dell'immobile.



PROROGHE SUPERBONUS ECOBONUS 110%

Il periodo di validità del Superbonus 110% è stato oggetto di successive proroghe dei tempi. Lo stato delle scadenze ad oggi vigenti è sintetizzato nella tabella riportata a fianco. Si segnalano, inoltre, modifiche procedurali nell'ottica di una maggiore semplificazione degli adempimenti tecnici della disciplina edilizia per gli interventi ammessi al Superbonus, come previsto anche dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), approvato in data 13/07/2021 dal Consiglio dell'Unione europea. Il più recente aggiornamento normativo (Legge 30 Dicembre n. 234, c.d. Legge di Bilancio 2022) ha confermato il Superbonus 110% con medesima percentuale di detrazione fino al 31 Dicembre 2023, per poi prevedere **una sua riduzione progressiva fino al 65% nel 2025** (termine ultimo ad oggi per l'agevolazione). La norma ha, poi, esteso le modalità agevolate di detrazione fiscale (cessione del credito e lo sconto in fattura) sino al 31/12/2025. A partire dal 2022 (DL n. 157/2021, c.d. Antifrode), inoltre, per la cessione del credito o lo sconto in fattura saranno obbligatori l'asseverazione di congruità dei prezzi e il visto di conformità per tutti i bonus edilizi, con l'eccezione di: interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, classificati come attività di edilizia libera e con importo non superiore a 10.000 euro (escluso il bonus facciata).



BENEFICIARIO	TERMINE ESECUZIONE % DEI LAVORI	TERMINE DETRAZIONE 100% DELLE SPESE SOSTENUTE
EDIFICI UNIFAMILIARI		30/09/2022
	30/09/2022 (30% DEI LAVORI)	31/12/2022 (SE ESEGUITI IL 30% DEI LAVORI ENTRO IL 30/06/2022)
PROPRIETARI DI EDIFICI DA 2 A 4 UNITÀ IMMOBILIARI		31/12/2023 <small>(DETRAZIONE 70% 31/12/2024) (DETRAZIONE 65% 31/12/2025)</small>
CONDOMINI		31/12/2023 <small>(DETRAZIONE 70% 31/12/2024) (DETRAZIONE 65% 31/12/2025)</small>
ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI		30/06/2023
	30/06/2023 (60% DEI LAVORI)	31/12/2023 (SE ESEGUITI IL 60% DEI LAVORI ENTRO IL 30/06/2023)
ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA		30/06/2022
ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITÀ SOCIALE		31/12/2023 <small>(DETRAZIONE 70% 31/12/2024) (DETRAZIONE 65% 31/12/2025)</small>

2. INTERVENTI AMMESSI

L'agevolazione prevede che sia realizzato almeno uno (possono essere anche realizzati entrambi, ma non è necessario) dei seguenti interventi, cosiddetti **"trainanti"**:

- **isolamento termico** (cappotto e/o tetto e/o solaio) per almeno un quarto delle superfici riscaldate nell'edificio (sono escluse, invece, altre superfici non riscaldate come: garage e scale);
- **sostituzione degli impianti termici e di produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS)**, ad esempio sostituzione della caldaia con una ad alta efficienza o con una pompa di calore.

Come riportato a pag. 11 del presente documento (paragr. "Spese detraibili"), la detrazione fiscale può arrivare **fino a un massimo di 80.000 €**, in caso di abitazioni singole, per sostituzione della caldaia con una in classe A ed installazione del cappotto termico alle pareti. In caso di un solo intervento, per singola unità abitativa, il tetto massimo è di: 30.000 € per la sola sostituzione della caldaia; di 50.000 € per il cappotto termico. Tali interventi possono, poi, essere eseguiti unitamente agli interventi cosiddetti **"trainati"**, che non sono necessari per l'ammissione al Superbonus, ma possono contribuire al doppio salto di classe energetica, ed includono:

- impianto solare fotovoltaico, con o senza sistema di accumulo dell'energia solare prodotta;
- pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- colonnine di ricarica elettrica;
- sostituzione infissi, incluse persiane/tapparelle/avvolgibili e tende da sole/veneziane ecc.;
- sostituzione di parti del sistema di riscaldamento (ad esempio: termosifoni, pavimenti radianti), solo se abbinata alla sostituzione del generatore di calore;
- rimozione barriere architettoniche (ascensori, montacarichi, montascale, ecc.).

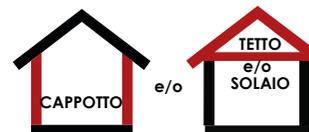
Anche a questi interventi si applicherà la detrazione del 110% della spesa.

INTERVENTI REALIZZABILI CON IL SUPERBONUS

TRAINANTI

necessari (almeno uno dei due) per usufruire del superbonus

1. isolamento termico



2. sostituzione degli impianti di:



MASSIMI IMPORTI DETRAIBILI (ABITAZIONI SINGOLE)

80.000 di detrazione =  +  RAFFRESCAMENTO e/o RISCALDAMENTO, ACQUA CALDA SANITARIA

50.000 di detrazione = 

30.000 di detrazione =  RAFFRESCAMENTO e/o RISCALDAMENTO, ACQUA CALDA SANITARIA

TRAINATI

non necessari per accedere al superbonus, ma affiancabili ai trainanti

1. impianto solare fotovoltaico



2. pannelli solari termici



3. colonnine di ricarica elettrica



4. sostituzione infissi



5. sostituzione di parti del sistema di riscaldamento, se abbinata alla sostituzione del generatore di calore



6. rimozione barriere architettoniche



3. REQUISITI NECESSARI PER REALIZZARE GLI INTERVENTI EDILIZI

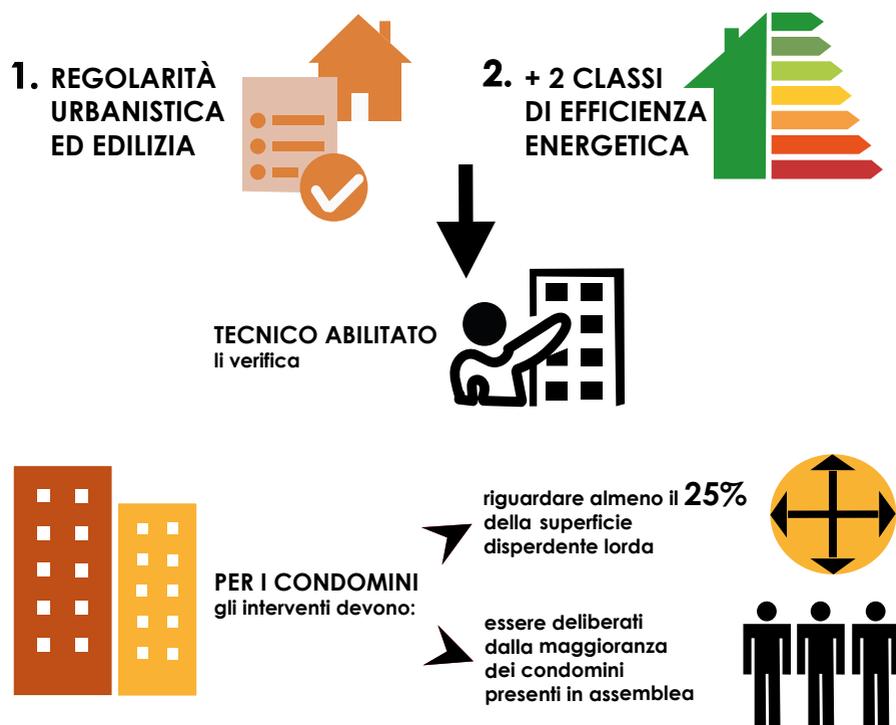
I principali requisiti sono:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;
- Miglioramento efficienza energetica di almeno due classi.

Detti requisiti devono essere valutati da un tecnico abilitato (vedi paragr. "Attestazioni necessarie" pag. 10).

Inoltre, gli interventi devono riguardare almeno **il 25% della superficie disperdente lorda e, nel caso dei condomini, devono essere deliberati dalla maggioranza dei condomini presenti in assemblea.**

QUALI REQUISITI SONO NECESSARI?



3.1 Regolarità urbanistica ed edilizia

Per realizzare un intervento edilizio si parte dalla verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo, con cui il Comune ha autorizzato la costruzione e/o le successive ristrutturazioni e/o ampliamenti di un immobile. Esempi di irregolarità possono riguardare piccole modifiche interne (p. es. spostamento di alcune stanze, di porte, demolizione di pareti per unire vani adiacenti) o modifiche esterne con aumento di volumetria (p. es. chiusura di un balcone con una veranda, apertura di una finestra o porta, cambio di destinazione d'uso). Tale verifica deve essere eseguita da un tecnico abilitato. In caso di irregolarità, il tecnico valuterà come sanarle. Qualora in caso di controllo da parte dell'ente preposto (ENEA) sia riscontrata una irregolarità, l'agevolazione fiscale non sarà più valida e il richiedente dovrà pagare tutti i costi e le sanzioni previste (vedi paragr. "Responsabilità e perdita delle agevolazioni in caso di irregolarità rilevate a seguito di controlli" pag. 16). Per agevolare la presentazione delle pratiche per il Superbonus, la Regione Emilia-Romagna ha previsto tempi più rapidi per il rilascio dei titoli abilitativi (p. es. 15 giorni dalla richiesta dell'interessato per riscontro da parte del Comune).

3.2 Miglioramento efficienza energetica di almeno due classi

L'agevolazione del Superbonus è concessa solo se, mediante gli interventi svolti (almeno un intervento trainante), si raggiunge il **miglioramento di due classi energetiche rispetto alla situazione di partenza**. Questo requisito dovrà essere dimostrato mediante: **Attestazione di Prestazione Energetica (APE) sia ante lavori che post**, redatti secondo la normativa di settore. Nel caso di condomini, serviranno le attestazioni di tutti gli appartamenti, da cui il tecnico abilitato valuterà la prestazione energetica del condominio (**APE Convenzionale**), dichiarando il miglioramento energetico ottenuto.

4. ATTESTAZIONI NECESSARIE

Per presentare la richiesta del Superbonus, è necessario acquisire:

- attestazione di prestazione energetica ante e post lavori (APE);
- asseverazione della regolarità dei lavori e dei costi ammissibili da parte di un tecnico abilitato¹, che attesta anche la verifica dei requisiti per accedere al Superbonus;
- nel caso di cessione del credito o sconto in fattura, va presentata la conformità amministrativa documentale ai fini della comunicazione all'Agenzia delle Entrate della modalità di detrazione fiscale scelta. Questa può essere rilasciata da: dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro, responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.



¹ L'asseverazione può essere trasmessa dal tecnico ad ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori o ad ogni stato di avanzamento dei lavori

5. SPESE DETRAIBILI

Le spese ammesse in detrazione comprendono:

- costi per i lavori edili necessari per l'intervento;
- costi per le prestazioni professionali;
- costi per progettazione e realizzazione dei lavori;
- costi per acquisire l'attestazione energetica richiesta.

Sono incluse, poi, nella detrazione le spese per la fornitura dei materiali, per l'installazione degli impianti di riscaldamento/raffrescamento, per la realizzazione delle opere murarie necessarie, per lo smaltimento dei materiali sostituiti.

Costi massimi ammessi per tipologia di intervento

Nel caso degli **interventi principali (trainanti)**, il limite massimo delle detrazioni ammesso dal Superbonus varia a seconda che si tratti di un'abitazione singola (un edificio unifamiliare o un'unità immobiliare funzionalmente indipendente) o di un condominio, e per i condomini è in funzione del numero di appartamenti. In particolare:

Per le abitazioni indipendenti

- Isolamento termico: 50.000 €
- Sostituzione degli impianti termici e di produzione ACS: 30.000 €

Per i condomini con 2-8 appartamenti

- Isolamento termico: 40.000 € per ciascuna abitazione
- Sostituzione degli impianti termici e di produzione ACS: 20.000 € per ciascuna abitazione

Per i condomini con più di 8 appartamenti

- Isolamento termico: 30.000 € per ciascuna abitazione
- Sostituzione degli impianti termici e di produzione ACS: 15.000 € per ciascuna abitazione¹

¹ Secondo le modalità di cui al punto 2.1.2 della [CIRCOLARE 24/E – Agenzia delle Entrate](#)

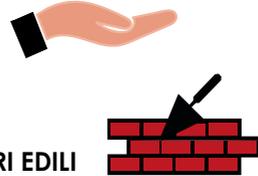
Per gli altri **interventi (trainati)**, i costi detraibili sono invece i medesimi **per abitazioni singole e condomini**, ad esempio:

- impianto fotovoltaico nella misura di 2.400 € per ogni kW di potenza installata e con un massimale di 48.000 € per unità abitativa¹; in caso di installazione di impianto di accumulo abbinato ad impianto fotovoltaico è previsto un ulteriore costo detraibile pari a 1.000 € per ogni kWh di capacità di accumulo della suddetta batteria fino a una spesa massima di 48.000 €;
- pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria: 60.000 € per ciascuna abitazione;
- sostituzione infissi: massimo di 60.000 € per ciascuna abitazione.

I costi dei singoli materiali devono, comunque, rientrare all'interno dei parametri e limiti previsti dai prezziari regionali ([Prezziario RER 2021](#)) e/o quello edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile. A partire dal 15 aprile 2022 occorrerà considerare anche i massimali definiti dall'Allegato A del Decreto 75/2022 del MITE, ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese. Tali massimali non comprendono l'IVA, i costi di posa in opera e gli oneri professionali. In caso di importi superiori ai costi massimi, l'eccedenza non è detraibile con il Superbonus.

¹ Detrazione fiscale ad oggi valida solo se l'energia non consumata è ceduta al GSE (Gestore dei Servizi Energetici)

SPESE DETRAIBILI €

1. COSTI PER LAVORI EDILI 
2. COSTI PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI 
3. COSTI PER PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEI LAVORI 
4. COSTI PER ACQUISIRE L'ATTESTAZIONE ENERGETICA 

LIMITE MASSIMO DI DETRAZIONE PER INTERVENTI TRAINANTI:

 abitazione singola	➤ 50.000 € di detrazione =  isolamento termico
	➤ 30.000 € di detrazione =  sostituzione degli impianti termici e di produzione di ACS
 condomini con 2-8 appartamenti	➤ 40.000 € di detrazione = per ciascuna abitazione  isolamento termico
	➤ 20.000 € di detrazione = per ciascuna abitazione  sostituzione degli impianti termici e di produzione di ACS
 condomini con più di 8 appartamenti	➤ 30.000 € di detrazione = per ciascuna abitazione  isolamento termico
	➤ 15.000 € di detrazione = per ciascuna abitazione  sostituzione degli impianti termici e di produzione di ACS

6. COME SI APPLICA LA DETRAZIONE FISCALE

Per le spese sostenute negli anni 2020, 2021 e 2022 è possibile accedere all'agevolazione fiscale del Superbonus secondo le seguenti modalità:

- **Detrazione fiscale a carico del richiedente**

Il proprietario effettua i lavori e sostiene direttamente la spesa pagando: ditte, tecnici, ecc. Nei cinque anni successivi (quattro nel caso delle spese sostenute nel 2022), si ha diritto alla detrazione del 110% delle spese sostenute (nel limite dei massimali previsti), in compensazione con le tasse dovute. In questo caso l'intervento è diretto e si ha il pieno controllo di tutto il processo. Tuttavia, bisogna accertarsi di avere adeguata liquidità per sostenere direttamente le spese, nonché adeguata "capienza fiscale" per poter beneficiare negli anni successivi delle detrazioni previste e recuperare l'importo, **questo perché la quota di credito non utilizzata nell'anno non potrà essere fruita negli anni successivi, né chiesta a rimborso.**

- **Cessione del credito**

Può essere disposta in favore di terzi (tipicamente: banche, assicurazioni, poste, intermediari, altre società di servizi, persone fisiche). Questi ultimi offrono la liquidità per pagare i lavori e in cambio si assumono (in parte o tutto) il credito fiscale del 110% da recuperare in cinque anni (quattro nel caso delle spese sostenute nel 2022), come detrazione fiscale. Il credito può, a sua volta, essere ceduto totalmente o parzialmente ad una seconda impresa o ad un istituto di credito con uno sconto del 10%.

- **Sconto in fattura**

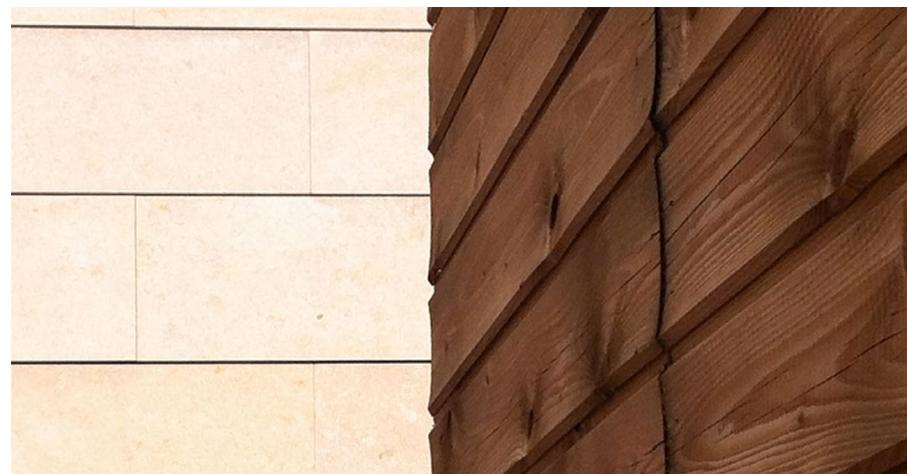
Il fornitore (ditta che esegue i lavori o che fornisce i materiali) recupera (totalmente o parzialmente) il contributo anticipato, sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante. Tale credito può essere ceduto ad altri soggetti.

Tali modalità possono essere anche combinate tra loro, ad esempio, la detrazione può essere in parte assunta direttamente dal proprietario che sostiene parte delle spese e in parte recuperata usufruendo dello sconto in fattura o cessione del credito.

Come riportato in precedenza, in caso di cessione o sconto in fattura, si dovrà acquisire il visto di conformità per la parte amministrativa documentale, per poter comunicare all'Agenzia delle Entrate la modalità di scelta. Nel caso di detrazione fiscale a cura del richiedente (primo caso) dovrà essere utilizzato il bonifico parlante, che, diversamente dai bonifici ordinari (bancari e/o postali), deve riportare nella causale le seguenti informazioni, utili a identificare chiaramente l'intervento:

- causale versamento, dove si specifica che il bonifico è legato all'utilizzo del Superbonus (per esempio si può scrivere: "Superbonus, ai sensi del decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020, ecc.");
- codice Fiscale di chi effettua il pagamento, e quindi di chi intende usufruire del Bonus 110%;
- partita IVA dell'impresa che riceverà il bonifico;
- numero e data della fattura pagata.

La mancanza di queste informazioni può determinare il mancato riconoscimento dell'agevolazione fiscale.



7. RESPONSABILITÀ E PERDITA DELLE AGEVOLAZIONI IN CASO DI IRREGOLARITÀ RILEVATE A SEGUITO DI CONTROLLI

Nel caso di irregolarità accertate, per la parte tecnica e/o amministrativa, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni, nei confronti del beneficiario.

In caso di attestazioni non veritiere per la parte tecnica anche il professionista viene sanzionato (importo tra 2.000 e 15.000 €). Ciò aggiunge un'ulteriore forma di responsabilità in capo al Direttore dei Lavori.

Per i medesimi professionisti, inoltre, è previsto l'obbligo di stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni/asseverazioni rilasciate e, comunque, non inferiore a 500.000 euro.

In caso di cessione del credito, il cessionario risponderà solo in due casi:

- se l'Ufficio accerta il concorso nella violazione;
- per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. Tale seconda ipotesi, in realtà, non riguarda tanto la fruizione del Superbonus, quanto il corretto utilizzo di crediti d'imposta in compensazione.

Aggiornamento della pubblicazione a maggio 2022

INFORMAZIONI E APPROFONDIMENTI

- [Guida Agenzia delle Entrate. Marzo 2021](#)
- [Pagina web dedicata su portale Agenzia delle Entrate](#)
- [Guida Operativa Superbonus al 110%, ANCE, Gennaio 2021](#)
- [Pagina web dedicata con risposte alle domande più frequenti su portale Enea](#)
- [Vademecum per tipologia di intervento su portale ENEA](#)
- [Prezzario delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia Romagna 2019](#)

