

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

## ***SUPERBONUS 110%***

**MARCO ZANDONÀ**  
ANCE–Fiscalità Edilizia  
([fiscalitaedilizia@ance.it](mailto: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

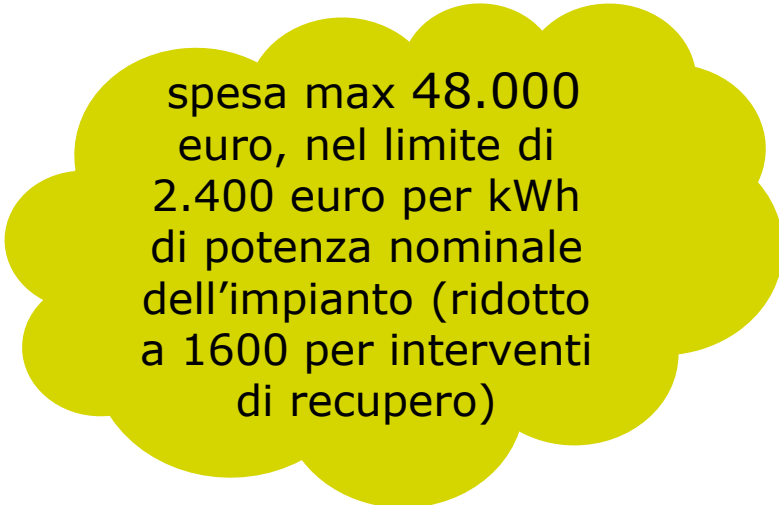
# Bonus Edilizia al 110%



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<sup>ter</sup>, 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](mailto:zandonam@ance.it)