

sportello
**risparmio
energetico**



COMUNE di PADOVA

Padovafit
Expanded

COFINANZIATO DAL PROGRAMMA
"HORIZON 2020" DELL'UNIONE EUROPEA

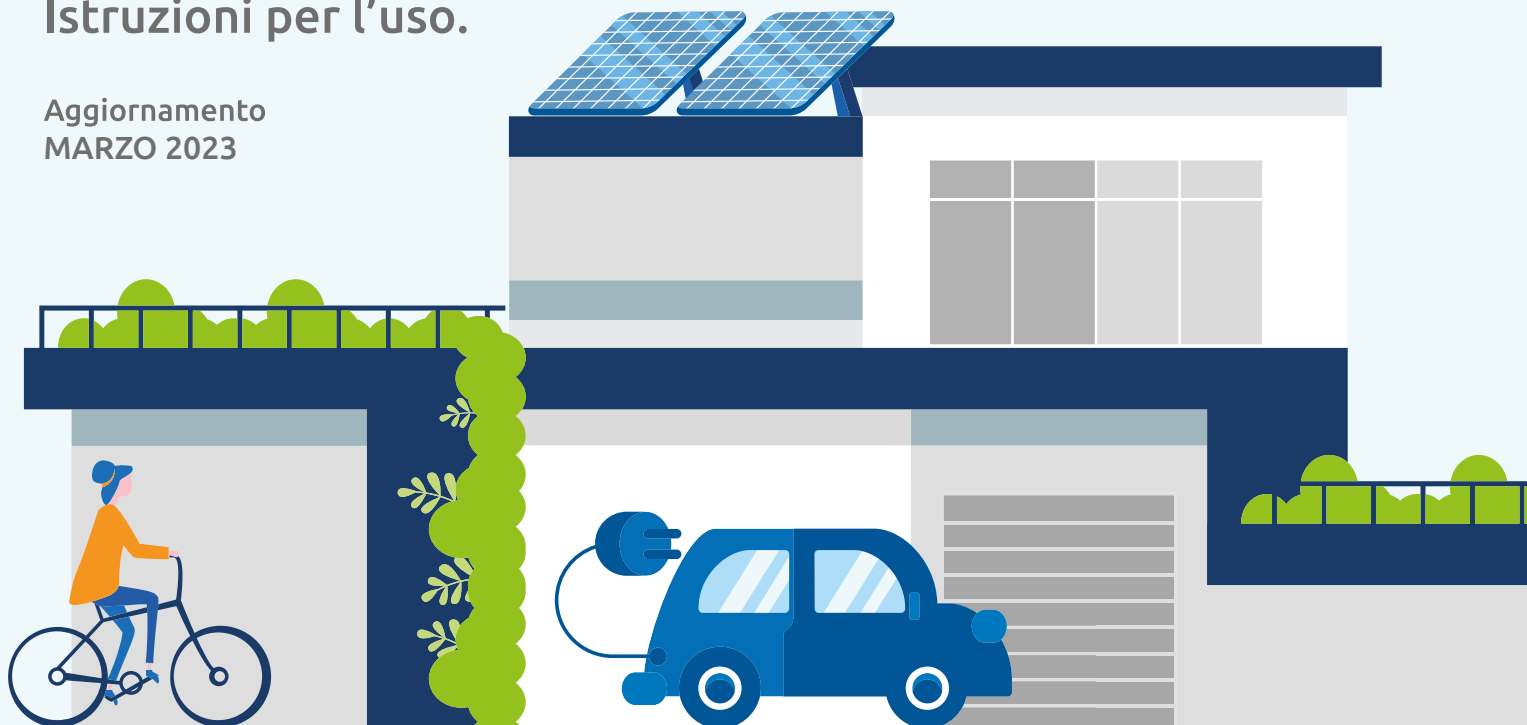


BONUS EDILIZI

per la riqualificazione energetica

Istruzioni per l'uso.

Aggiornamento
MARZO 2023





IL SUPERBONUS

Il Superbonus è un'agevolazione fiscale pensata per riqualificare energeticamente e/o sismicamente i condomini e le singole abitazioni e che permette di detrarre, con un'aliquota fino al 110%, le spese sostenute dal 1° luglio 2020 con scadenze diverse a seconda della tipologia di edificio.

L'importo dei lavori può essere detratto in 5 anni per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021 ed in 4 anni per la parte di spese sostenute dal 1° gennaio 2022. Se associata alla cessione del credito o allo sconto in fattura, la spesa può essere recuperata fin da subito.

Chi può usufruire del Superbonus 110%

- ✔ **Condomini, nonché persone fisiche proprietarie o comproprietarie di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate**
- ✔ **Cooperative di abitazione** a proprietà indivisa
- ✔ **Persone fisiche** (proprietari, nudi proprietari, usufruttuari, affittuari e loro familiari)
- ✔ **Organizzazioni non lucrative di utilità sociale**
- ✔ **Istituti Autonomi Case Popolari (IACP)**
- ✔ **Associazioni e società sportive dilettantistiche**

Nuove scadenze in vigore

Il DL 176/2022, con la legge di conversione Legge n. 6/2023 e la Legge di Bilancio 2023 n. 197 del 29 dicembre 2022, ha introdotto nuove scadenze e ridotto le aliquote di detrazione a seconda del beneficiario. In particolare per:

Edifici unifamiliari o unità funzionalmente indipendenti con accesso autonomo

- Per i lavori che al 30 settembre 2022 superano il 30% è possibile detrarre al 110% le spese sostenute fino al 31 marzo 2023;
- Per i lavori che al 30 settembre 2022 NON superano il 30% è possibile detrarre al 110% le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022;
- Per i lavori partiti dal 1° gennaio 2023, la detrazione spetta nella misura del 90% anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro.

Condomini e persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche

La detrazione spetta nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023:

- per i condomini con delibere di esecuzione dei lavori approvate prima del 18 novembre e comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) presentata entro il 31 dicembre 2022;
- per i condomini con delibere approvate tra il 19 novembre e il 24 novembre e CILA presentata entro il 25 novembre 2022;
- per gli edifici composti da 2 a 4 unità anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti per gli interventi in relazione per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta presentata la CILA.

La detrazione spetta nella misura del 90% per le spese sostenute nel 2023 nei casi non previsti sopra.

La detrazione scende al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025.

Istituti autonomi e case popolari (iacp) e cooperative di abitazioni a proprietà indivisa

Per i lavori che al 30 giugno 2023 si raggiunga almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

Organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383

La detrazione spetta nella misura del 110% per tutte le spese anche del 2023 purché sia stata presentata la CILAS e la delibera assembleare prima del 31 dicembre 2022.

La detrazione spetta nella misura del 90% per le spese sostenute nel 2023 nei casi non previsti sopra.

La detrazione scende al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025.

Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

La scadenza di accesso alle detrazioni per questi interventi era il 30 giugno 2022.

Interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, previsti al comma 3 dell'art. 119.

Per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

La detrazione spetta nella misura del 90% per le spese sostenute nel 2023 nei casi non previsti sopra.

La detrazione scende al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025.

A CHI SPETTA

Gli interventi nei condomini

Il perimetro dell'agevolazione ha come oggetto **due macrocategorie di fabbricati**: condomini e abitazioni unifamiliari o funzionalmente indipendenti.

Per quanto riguarda la prima categoria il Superbonus 110% si applica per interventi effettuati sulle:



Le **parti comuni** di edifici residenziali in condominio



Le **singole unità immobiliari residenziali** e relative pertinenze possedute da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, arti o professioni, all'**interno di edifici in condominio**

Ed esclusivamente per quanto riguarda il Superbonus 110%, è stato posto un **limite di unità immobiliari agevolabili** pari a 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona al netto delle detrazioni spettanti per le parti comuni dell'edificio.

Maggioranze “facili” in assemblea condominiale

Come qualsiasi altro intervento di manutenzione straordinaria eseguito all'interno di un condominio, anche gli interventi collegati al Superbonus 110% devono essere discussi in assemblea condominiale ed approvati da essa con una delibera votata dalla maggioranza degli intervenuti.

Ma a tale riguardo è stata adottata **una misura per semplificare la loro approvazione**, la quale taglia la soglia necessaria a un terzo del valore del condominio, quindi definendo una **MAGGIORANZA SEMPLICE**. In dettaglio:

Ordinariamente per approvare dei lavori di manutenzione straordinaria era necessaria una maggioranza che rappresentasse almeno

Per approvare gli interventi detraibili con Superbonus 110% è necessaria una maggioranza che rappresenti almeno

2/3

DEL VALORE COMPLESSIVO
DEL CONDOMINIO

1/3

DEL VALORE COMPLESSIVO
DEL CONDOMINIO

Sono inoltre necessarie **due delibere** per poter procedere con gli interventi detraibili con Superbonus 110%:

- La prima delibera: decisione di fare un progetto per ottenere il Superbonus;
- La seconda delibera: assegnazione dei lavori sulla base del progetto e verifica dei requisiti.

Edifici unifamiliari e unità immobiliari “indipendenti”

Oltre che ai condomini, il Superbonus 110% spetta anche a:



Edifici residenziali unifamiliari
e relative pertinenze



Le **single unità immobiliari** residenziali situate **all'interno di edifici plurifamiliari** che siano **funzionalmente indipendenti** (es. villette a schiera)

Anche in questo caso, l'agevolazione è fruibile per un numero massimo di **2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona**.

Per rientrare in una di queste due categorie l'abitazione deve avere le seguenti caratteristiche:

- Avere uno o più accessi autonomi dall'esterno, anche attraverso cortile o giardino non esclusivi;
- Avere almeno 3 dei seguenti impianti di proprietà esclusiva:
Idrico - Gas - Energia elettrica - Riscaldamento

Per cui, per quanto riguarda gli **edifici plurifamiliari costituiti come condominio**, se le singole unità immobiliari sono dotate di accesso autonomo, **possono fruire del Superbonus 110% autonomamente**.

Infine **sono escluse** le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici); quest'ultime se non quelle aperte al pubblico.

GLI INTERVENTI AMMESSI

Interventi trainanti e trainati

Gli interventi che danno diritto alla detrazione del Superbonus 110% sono sostanzialmente di **due tipi: interventi principali o trainanti**. Obbligatori alternativamente o insieme per ottenere il 110%.

SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

Si tratta di interventi di sostituzione effettuati sia sulle parti comuni degli edifici (riscaldamento centralizzato in condomini) sia sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari. Tale sostituzione interessa gli impianti di climatizzazione invernale destinati al riscaldamento (e al raffrescamento se si installa una PdC - Pompe di calore reversibili) e alla produzione di acqua calda sanitaria e potranno essere dotati di:

- **generatori di calore a condensazione**, con efficienza almeno pari alla classe A;
- **generatori a pompe di calore**, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche;
- **apparecchi ibridi**, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione;
- **sistemi di microgenerazione**, che conducano a un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20%;
- **collettori solari**;
- allaccio a **sistemi di teleriscaldamento efficiente** (tale opzione è valida esclusivamente in condomini siti in alcune comuni montani);
- installazione delle **caldaie a biomassa** aventi prestazioni emissive con valori previsti almeno per la classe di qualità 5 stelle (tale opzione è valida esclusivamente in abitazioni unifamiliari o funzionalmente indipendenti site in alcune aree non metanizzate).

La detrazione spetta anche per le **spese relative allo smaltimento e alla bonifica** dell'impianto sostituito e per la **sostituzione della canna fumaria** collettiva esistente.

INTERVENTI DI ISOLAMENTO TERMICO SUGLI INVOLUCRI

Si tratta di interventi di isolamento termico (a cappotto) delle **superfici opache** (pareti, tetti e pavimenti) dell'involucro edilizio dell'edificio. Tale isolamento deve riguardare almeno il **25% della superficie disperdente lorda** dell'edificio, cioè la superficie di involucro che disperde calore verso l'esterno, verso vani non riscaldati (per esempio scale o garage) o il terreno.

È stata precisata la possibilità di coibentare il tetto anche con la presenza di un locale sottotetto non riscaldato.

INTERVENTI ANTISISMICI E DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Si tratta di interventi antisismici su edifici ricadenti nelle **zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3**, i quali non devono implicare necessariamente un miglioramento della classe sismica dell'edificio, ma migliorino anche solo la rigidità o il comportamento statico dell'edificio (per esempio: ringrosso e incamiciatura di elementi strutturali, rinforzo sui nodi, controventi metallici ecc.).

Il Superbonus 110% spetta anche per la **realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici**, eseguita congiuntamente a uno degli interventi indicati al periodo precedente, nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Interventi aggiuntivi o trainati: facoltativi per ottenere il 110%. Essi possono rientrare nel Superbonus solo se vengono eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali sopra elencati e riguardano:

- **Interventi di efficientamento energetico** (già previsti dalle detrazioni per le riqualificazioni energetiche, dette anche Ecobonus 50-65%, per esempio sostituzione di serramenti e infissi, coibentazione dell'involucro anche in misura inferiore al 25%, schermature solari, sostituzione impianto di riscaldamento autonomo, sostituzione impianto acqua calda con scaldacqua a pompa di calore, pompe di calore, sistemi ibridi o sistemi geotermici, pannelli solari e domotica e *building automation*)
- **Installazione di impianti solari fotovoltaici e batterie di accumulo**
- **Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** (colonnine e-car)

Il doppio salto di classe

Uno dei requisiti per accedere alla detrazione è la necessità di migliorare, grazie agli interventi realizzati, la prestazione energetica dell'abitazione-edificio di **almeno DUE CLASSI ENERGETICHE**

(passando per esempio dalla classe D alla classe B) e se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (la classe A4 se per esempio l'edificio è già classificato A3).



Tale "salto" deve essere dimostrato confrontando l'APE (l'Attestato di Prestazione Energetica) eseguito prima dell'intervento (**APE ante**), con l'**APE post intervento**. Attestato che deve essere eseguito e rilasciato da parte di un tecnico abilitato in forma di **dichiarazione asseverata**.

Si tratta di "**APE convenzionali**", cioè attestati, unici per l'intero edificio se si parla di condomini, validi esclusivamente per dimostrare il passaggio delle 2 classi energetiche e quindi la possibilità di accedere al Superbonus 110%. Tali APE non devono quindi essere registrati al catasto energetico regionale.

Adempimenti per ottenere il Superbonus

Il Superbonus 110% viene concesso a condizione che la regolarità, sia tecnica che fiscale, degli interventi sia asseverata da professionisti abilitati, in particolare sono **OBBLIGATORIE 5 CERTIFICAZIONI**:

1. APE PRE E POST INTERVENTO.

Con lo scopo di accedere al Superbonus 110%, gli interventi energetici oggetto di richiesta devono permettere il miglioramento di 2 classi energetiche: tale incremento che deve essere certificato appunto mediante il rilascio di 2 APE, una dopo l'esecuzione dei lavori e una prima, in forma di dichiarazione asseverata.

2. ASSEVERAZIONE DEI REQUISITI TECNICI.

Per la trasformazione di tale detrazione in credito cedibile a terzi o in sconto in fattura è necessario asseverare il rispetto dei requisiti minimi previsti dai Decreti Ministeriali del 19 febbraio 2007 e del 11 marzo 2008.

3. ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ DELLE SPESE SOSTENUTE.

È necessario inoltre attestare la corrispondente congruità delle spese sostenute relative agli interventi agevolati e trasmetterne una copia all'Enea.

4. CERTIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI ANTISISMICI.

Ai fini degli interventi antisismici riguardo la cessione del credito o lo sconto in fattura, è necessario attestare l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

5. VISTO DI CONFORMITÀ.

Ai fini della cessione del credito o dello sconto in fattura, viene richiesto di attestare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione del 110%. Tale "bollino fiscale" verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

NB: con il decreto semplificazioni ai fini dell'ottenimento del Superbonus 110% non è più obbligatorio avere la CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE, asseverazione che ha lo scopo di attestare lo stato legittimo dell'immobile e la presenza o meno di abusi o difformità edilizie per un'eventuale regolarizzazione.

I COSTI E I TETTI DI SPESA

Limiti di spesa e limiti di detrazione per gli interventi da realizzare

L'importo massimo di detrazione (= limite di spesa) ammesso al Superbonus 110% varia a seconda del:

- **tipo di intervento;**
- **tipo di edificio** oggetto dei lavori;
- **e cresce con l'aumentare delle unità immobiliari.**

L'importo massimo di detrazione si riferisce ai singoli interventi agevolabili per cui, nel caso in cui in un edificio vengano realizzati più interventi agevolabili, **il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno lavoro.**

Nel caso di condomini o abitazioni plurifamiliari la **detrazione viene imputata in ragione dei millesimi** e quindi non compete in misura corrispondente alle unità immobiliari possedute. Ma per definire il limite massimo di spesa ad unità immobiliare si applica per le prime 8 unità immobiliari sempre con gli stessi limiti di spesa. Si applica invece il limite minore solo alle successive 8 unità.

ESEMPIO

Edificio composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 €, calcolato così:

$(40.000 \text{ €} \times \text{le prime 8 unità}) + (30.000 \text{ €} \times \text{le restanti 7 unità}) = 530.000 \text{ €}$

| | | LIMITI DI SPESA | | |
|----------------------|--|---|--|--|
| | | Abitazioni unifamiliari | Abitazioni in condominio | |
| | | | Condomini da 2 fino a 8 unità | Condomini da 8 unità in poi |
| INTERVENTI TRAINANTI | Interventi di isolamento termico sugli involucri | 50.000 € | 40.000 € x Numero di unità immobiliari | 30.000 € x Numero di unità immobiliari |
| | Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale | 30.000 € | 20.000 € x Numero di unità immobiliari | 15.000 € x Numero di unità immobiliari |
| | Interventi antisismici | 96.000 € | 96.000 € x Numero di unità immobiliari | |
| INTERVENTI TRAINATI | Interventi di efficientamento energetico | Limiti di spesa previsti per ciascun intervento | | |
| | Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica | 48.000 € o 2.400 €/kW di potenza nominale (oppure 1.600 €/kW nel caso in cui si tratti di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica) | | |
| | Installazione di sistemi di accumulo FV | 1.000 € per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema (limite complessivo di spesa: 48.000 € o 2.400 €/kW di potenza nominale dell'impianto) | | |
| | Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici | 2.000 € | 1.500 € | 1.200 € |

Altre spese ammesse:

Oltre alle spese per la realizzazione degli interventi trainanti e trainati, ottengono il Superbonus 110%, anche: le spese per il **rilascio del visto di conformità**, delle **attestazioni** e delle **asseverazioni**; le spese per l'**acquisto dei materiali**, la **progettazione** e le **altre spese professionali** connesse agli interventi (perizie, sopralluoghi, spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione); i costi strettamente collegati

alla realizzazione degli interventi (installazione di **ponteggi**, smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, imposta di bollo e diritti per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

L'attestazione di congruità delle spese sostenute

Una delle 5 certificazioni obbligatorie per la richiesta del Superbonus 110% è l'attestazione di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati sia nell'opzione di cessione del credito, sia come sconto in fattura sia per l'utilizzo diretto della detrazione. Per tale attestazione i professionisti allegano i computi metrici e **asseverano che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento**, andando quindi a verificare

che i costi per tipologia di intervento siano inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari individuati dal D.M. 6.8.2020 "Decreto Requisiti", e dunque i prezziari regionali e i prezziari DEI. Dal 15 Marzo 2022, oltre al rispetto delle quotazioni dei prezziari è necessario il rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento, quando applicabili, stabiliti dall'allegato A del DM 75 del 14/02/2022 MITE.

VISTI, CONGRUITÀ E ASSEVERAZIONI

Il visto di conformità

Allo scopo di consentire ad un beneficiario di accedere al Superbonus 110% è necessario acquisire una serie di documenti, tra questi il visto di conformità. Si tratta dell'esame formale dell'**esistenza dei documenti e dei titoli necessari per la spettanza dell'agevolazione fiscale** e nella **verifica**, sulla base delle spese sostenute per le varie tipologie di interventi, **dell'importo del Superbonus**.

Con il Decreto Rilancio, il visto di conformità veniva richiesto obbligatoriamente solo per gli interventi dettratti indirettamente (quindi attraverso cessione del credito e/o sconto in fattura), ad oggi (grazie al Decreto anti-frode) tale obbligo è stato allargato anche se si **usufruisce direttamente del Superbonus** in due casi:

- il contribuente presenta la dichiarazione dei redditi attraverso un Caf;
- il contribuente presenta la dichiarazione dei redditi attraverso un commercialista.

Tale visto può essere eseguito **al termine dei lavori in un'unica soluzione** oppure nel caso in cui la cessione del credito o lo sconto in fattura venga richiesta in diversi stati di avanzamento dei lavori (SAL), il visto di conformità dovrà **essere eseguito e ripetuto per ogni singolo SAL**.

Il rilascio del visto di conformità prevede:

- l'identificazione del soggetto beneficiario della detrazione;
- l'accertamento che la tipologia di immobile oggetto dei lavori sia tra agevolabili;
- la tipologia di intervento o interventi effettuati e la verifica dei limiti di spesa;
- la verifica delle spese relative agli interventi;
- l'acquisizione delle asseverazioni e delle attestazioni;
- ed infine il rilascio del visto di conformità attraverso la dichiarazione conclusiva del professionista.

L'iter si conclude con la trasmissione telematica dell'istanza all'Agenzia delle Entrate.

La redazione degli Attestati di Prestazione Energetica

Allo scopo di accedere al Superbonus 110% è necessario dimostrare il miglioramento della prestazione energetica dell'abitazione/edificio di **almeno 2 classi energetiche** e ciò deve essere dimostrato con la redazione

dell'Attestato di Prestazione Energetica convenzionale (APE) ante e post intervento. Se gli interventi agevolabili con il Superbonus 110% vengono realizzati in:

**Abitazione unifamiliare o plurifamiliare
(es. villette a schiera)**



Il salto delle due classi deve essere valutato per il singolo appartamento

per cui:

APE convenzionale misura l'indice di prestazione energetica della singola unità immobiliare.

Abitazione sita all'interno di un condominio



Il salto delle due classi deve essere valutato per l'intero edificio

per cui:

APE convenzionale misura la somma degli indici di prestazione energetica della singola unità immobiliare per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio.

L'APE convenzionale, di conseguenza, si differenzia dall'APE classico o standard in quanto è utile esclusivamente alla richiesta di Superbonus 110% per dimostrare il salto di due classi energetiche e quindi non necessita della registrazione presso la regione e tali APE, pre e post intervento, vengono allegati dai professionisti all'asseverazione tecnica da presentare all'ENEA. Ad ogni modo, per ogni singolo appartamento deve essere redatto l'APE classico o standard a fine lavori e registrato nel portale regionale.

Le polizze assicurative per i professionisti

In caso di attestazioni e asseverazioni infedeli, le categorie professionali coinvolte incorrono in una sanzione amministrativa pecuniaria con importo compreso tra i 50.000 € e 100.000 € e penale con reclusione da 2 a 5 anni, in caso di dolo. Per questo motivo i professionisti devono

sottoscrivere una **polizza di assicurazione della responsabilità civile.**

Tale polizza deve avere un massimale adeguato alla quantità di certificazioni rilasciate e agli importi degli interventi in oggetto e non dovrà risultare inferiore a 500.000 €.



La mappa dei professionisti da coinvolgere

Il Superbonus 110% affida **importanti responsabilità ad alcune categorie di professionisti** allo scopo di coprire tutti gli aspetti tecnici, tributari e finanziari di questa tipologia di detrazione. Per ognuna delle 5 certificazioni obbligatorie vengono coinvolti diverse categorie. In dettaglio:

| CERTIFICAZIONE/ASSEVERAZIONE | CATEGORIE INTERESSATE |
|---|--|
| APE pre e post intervento | Architetti, ingegneri, geometri e periti abilitati al rilascio dell'attestato di prestazione energetica (APE) |
| Asseverazione dei requisiti tecnici | |
| Attestazione di congruità delle spese sostenute | |
| Certificazione degli interventi antisismici | Professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo e iscritti ai relativi ordini o collegi professionali |
| Visto di conformità | Iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro, iscritti nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle CCIAA per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria e responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF imprese |

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Modifiche alla disciplina relativa alla cessione del credito o sconto in luogo delle detrazioni fiscali

Il DL 11/2023 dal 17 febbraio 2023 ha introdotto modifiche alla disciplina relativa alla cessione o sconto in luogo delle detrazioni fiscali di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020 n. 34 convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n. 77 e modifiche in materia di cessione dei crediti fiscali. In dettaglio le novità introdotte riguardano:

A) STOP AGLI ENTI LOCALI ALL'ACQUISTO DEI CREDITI DERIVANTI DAL SUPERBONUS

Le pubbliche amministrazioni (regioni, province, comuni) non possono essere cessionarie dei crediti di imposta.

B) RESPONSABILITÀ SOLIDALE DEL CESSIONARIO

Il decreto introduce una serie di documenti per l'esonero della responsabilità dei cessionari, in particolare, l'art. 1 comma 1 lett. b) prevede che il concorso nella violazione e la conseguente responsabilità in solido sono in ogni caso escluse per i cessionari che siano in possesso dei seguenti 9 documenti:

1.

Titolo edilizio oppure dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nel caso di edilizia libera, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili e non necessitano di titolo;

2. **Notifica preliminare ASL oppure, nel caso di interventi per i quali tale notifica non è dovuta in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti tale circostanza;**
3. **Visura catastale ante operam dell'immobile oggetto degli interventi, oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;**
4. **Fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime;**
5. **Asseverazioni, quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e di congruità delle relative spese, corredate da tutti gli allegati previsti dalla legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti uffici;**
6. **Delibera condominiale di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese in caso di interventi su parti comuni;**
7. **Nel caso di interventi di efficienza energetica: relazione tecnica (legge 10), APE / APE convenzionale, oppure dichiarazione sostitutiva che attesti la non necessità di tale documentazione;**
8. **Visto di conformità rilasciato dal commercialista;**
9. **Attestazione delle banche o istituti di credito che intervengono nelle cessioni di avvenuta segnalazione delle operazioni sospette (art. 35 dlgs 231/2007) o di astensione (art. 42 dlgs 231/2007).**

C) STOP ALLE NUOVE CESSIONI DEL CREDITO E ALLO SCONTO IN FATTURA

Per gli interventi di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio (n.34/2020) le disposizioni del presente decreto non si applicano nel caso in cui alla data del 17 febbraio 2023:

risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini

risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) per gli interventi effettuati dai condomini

risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici

Per gli interventi diversi da quelli di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio (34/2020) le disposizioni del presente decreto non si applicano nel caso in cui alla data del 17 febbraio 2023:

risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario

siano già iniziati i lavori, nel caso in cui non fosse prevista la presentazione di un titolo abilitativo

risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso di acquisto di unità immobiliari





GLI ADEMPIMENTI PER OTTENERE IL SUPERBONUS

La relazione tecnica

Al fine di dimostrare il rispetto del Decreto Requisiti Minimi (DM 26 giugno 2015), come per l'Ecobonus 65-85%, anche per il Superbonus 110%, prima dell'inizio dei lavori **va depositata in Comune la relazione tecnica (ex Legge 10/91)** per tutti gli interventi di riqualificazione energetica ad esclusione dell'installazione delle pompe di calore di potenza termica non superiore a 15 kW o di generatori fino a 50 KW purché siano rispettati precisi requisiti.

I documenti da produrre e da conservare

Allo scopo di usufruire del Superbonus 110% il beneficiario deve conservare:

- le **fatture** o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi;
- la **ricevuta del bonifico** bancario o postale;
- se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, deve essere acquisita la **dichiarazione del proprietario di consenso ai lavori**;
- se i lavori sono effettuati su parti comuni di condomini, deve essere acquisita **copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese**.
Tale documentazione può essere sostituita dalla **certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio**;
- una **copia dell'asseverazione trasmessa all'ENEA** per gli interventi di efficientamento energetico, e per gli interventi antisismici, una copia dell'asseverazione depositata presso lo sportello unico competente.

La comunicazione all'ENEA

Dal 27/10/2020 è online il Portale ENEA per compilare e protocollare le asseverazioni e i documenti previsti per l'ottenimento del Superbonus 110%: detrazionifiscali.enea.it

CHI

La comunicazione deve essere trasmessa dal **contribuente/beneficiario**, eventualmente con l'assistenza di un intermediario, il tecnico abilitato incaricato.

COSA

La comunicazione riguarda l'invio di due documenti: l'**Asseverazione dei requisiti tecnici** e l'**Attestazione di congruità delle spese sostenute**.

TEMPI

La presentazione, fatta esclusivamente in maniera telematica, deve essere fatta entro i **90 giorni dalla data di fine lavori** con proroga della scadenza per i lavori iniziati prima del 27/10/2020 al 25/01/2021.

COME

Per inviare la comunicazione è necessario che il beneficiario (o il suo intermediario) si registri al sito ENEA, inserisca i suoi dati anagrafici e i dati relativi all'immobile oggetto dell'intervento, scelga il comma da applicare e compili gli allegati. I dati infine vanno verificati e il beneficiario può inviare la dichiarazione, stampandola per la conservazione.

La comunicazione all'Agenzia delle Entrate

Dal 15/10/2020 è attivo anche il portale dell'Agenzia delle Entrate per effettuare la domanda per l'eventuale cessione del credito: [Piattaforma web accettazione/cessione crediti](#)

CHI

La comunicazione deve essere effettuata dal **beneficiario della detrazione** (per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari) o dall'**amministratore del condominio** (per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici).

COSA

La comunicazione per fruire dello sconto in fattura o della cessione del credito riguarda l'invio di due documenti: l'**Asseverazione dei requisiti tecnici** e l'**Attestazione di congruità delle spese sostenute**.

TEMPI

La presentazione, fatta esclusivamente in maniera telematica, deve essere fatta a partire dal **15 ottobre 2020** ed **entro il 16 marzo** dell'anno successivo a quello in cui si sostiene la spesa.

COME

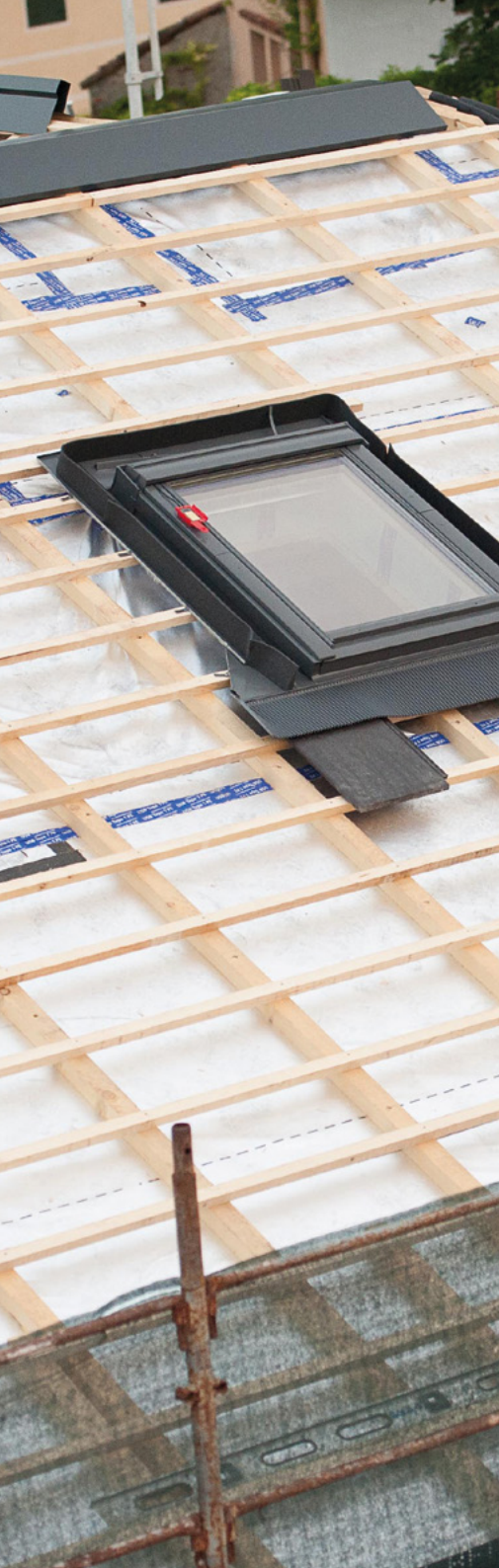
La comunicazione si effettua attraverso la compilazione di uno specifico **modulo**, recentemente aggiornato. Tale compilazione può essere fatta utilizzando un **apposito software** e poi inviata attraverso i servizi telematici Entratel o Fisconline.

L'INTEGRAZIONE DEL SUPERBONUS CON LE ALTRE FORME DI DETRAZIONE FISCALE ESISTENTI

Le nuove misure legate al Superbonus 110% si aggiungono alle detrazioni già previste per gli interventi di recupero edilizio del patrimonio immobiliare italiano, compresi sia quelli per la riduzione del rischio sismico (Sismabonus) sia di riqualificazione energetica degli edifici ("Bonus facciate" ed Ecobonus dal 65% all'85%).

Vanno, però, distinte due situazioni diverse:

- La **CUMULABILITÀ DEGLI INTERVENTI** che danno diritto al Superbonus 110% con altri diversi interventi per i quali sono previste altre agevolazioni fiscali. Solo in questa situazione è possibile ottenere il massimo dei benefici fiscali sfruttando le singole e distinte agevolazioni, **a condizione però che il beneficiario abbia distintamente contabilizzato le spese relative a ciascun intervento** (ciò implica la separazione fisica dei singoli giustificativi di spesa di ognuno dei lavori realizzati).
- La **SOVRAPPOSIZIONE**, all'interno di un **UNICO INTERVENTO** edilizio, di lavori riconducibili a diverse tipologie di agevolazione fiscale. Ciò prevede che il beneficiario scelga e usufruisca soltanto di una delle misure agevolative possibili.



L'Ecobonus dal 50% al 75%

L'Ecobonus è invece la detrazione IRPEF o IRES riconosciuta ai contribuenti che effettuano lavori per il **risparmio energetico su edifici esistenti**. L'Ecobonus viene erogato nella forma di riduzione delle imposte dovute, in 10 rate annuali di pari importo.

La proroga in Legge di Bilancio 2022 conferma le aliquote ordinarie, l'agevolazione fiscale è differenziata **tra il 50% e il 65%** sulla base dei lavori effettuati. Nel caso in cui l'intervento sia effettuato su parti comuni condominiali che non comportino modifiche volte a ridurre il rischio sismico, l'importo di detrazione IRPEF potrà variare **dal 70% al 75%**. Nel caso in cui gli interventi e le spese di ristrutturazione per migliorare l'efficienza energetica interesseranno l'intero involucro dell'edificio, l'ecobonus potrà salire al 70% (nel caso in cui i lavori incidano sul 25% della superficie complessiva del condominio), mentre sarà del 75% se la riqualificazione energetica sarà finalizzata al miglioramento e al risparmio sulla spesa energetica sia estiva che invernale.

Nel caso in cui siano effettuati interventi antisismici combinati con quelli di riqualificazione energetica la detrazione viene calcolata su un ammontare complessivo massimo di **136.000 € per unità immobiliare** per ciascun anno e deve essere ripartita in **10 quote annuali** di pari importo, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi.

La percentuale di detrazione varia in base alla riduzione del rischio sismico:

- **1 classe** di rischio inferiore → la detrazione spetta nella misura dell'80%
- **2 classi** di rischio inferiori → la detrazione spetta nella misura dell'85%

Il Sismabonus

Il Sismabonus, infine, è un'agevolazione fiscale di cui si può usufruire nel caso in cui su **immobili di tipo abitativo e su quelli utilizzati per attività produttive** vengano realizzati interventi antisismici, classificazioni e verifiche sismiche. Gli edifici interessati sono quelli siti in zone sismiche ad alta pericolosità (zone, 1, 2 e 3).

La detrazione viene calcolata su un ammontare complessivo massimo di **96.000 € per unità immobiliare** per ciascun anno e deve essere ripartita in **5 quote annuali** di pari importo, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi ed è pari al **50% delle spese sostenute**.

Solo in due casi, tale percentuale di detrazione aumenta quando dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico pari a:

- **1 classe** di rischio inferiore → la detrazione spetta nella misura del **70%** delle spese sostenute per le singole unità immobiliari, **75%** delle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni di edifici;
- **2 classi** di rischio inferiori → la detrazione spetta nella misura dell'**80%** delle spese sostenute per le singole unità immobiliari, **85%** delle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni di edifici.





Interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche

Per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022. La detrazione spetta nella misura del 75% ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- 50.000,00 € per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000,00 € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000,00 € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

La detrazione spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.





COFINANZIATO DAL PROGRAMMA
"HORIZON 2020" DELL'UNIONE EUROPEA



COMUNE di PADOVA

Settore Ambiente e Territorio
Informambiente

padovafit@comune.padova.it