

Superbonus Edilizia 110%: “Come ristrutturare casa gratis (o quasi) con il decreto Rilancio”

cronachefermane.it/2020/06/19/superbonus-edilizia-110-come-ristrutturare-casa-gratis-o-quasi-con-il-decreto-rilancio/372433/

June 19, 2020



*di *dott. Gianluca Natale*

In attesa che il Decreto Rilancio venga convertito in legge, si preannuncia una grande opportunità per riqualificare gli immobili, sia da un punto vista energetico, sia strutturale per rendere l'edificio antisismico. Il Decreto prevede che i contribuenti dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2021, potranno beneficiare del super bonus del 110% per i seguenti interventi: Efficiamento energetico, adeguamento sismico, installazione di fotovoltaico e di colonnine di ricarica.

Tale super bonus è rivolto ai condomini, alle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, agli istituti autonomi per le case popolari, alle cooperative di abitazione.

I soli interventi di efficientamento energetico hanno un limite: non saranno applicabili su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale; quindi in sostanza, sulla villetta unifamiliare seconda casa non è possibile usufruire del super bonus del 110% sugli interventi di efficientamento energetico. Ovviamente su tali interventi saranno applicabili gli attuali bonus in vigore, in modo particolare l'ecobonus fino al 65%, in quanto i nuovi super bonus 110% vanno a potenziare i bonus in vigore e

non a sostituirli.

Il super sisma bonus è invece applicabile anche sugli edifici unifamiliari seconda casa.



Per il super-ecobonus sono previste tre tipologie di interventi che mirano alla riqualificazione energetica dell'edificio: isolamento termico delle superfici che interessano l'involucro dell'edificio per oltre il 25% della superficie. Il limite di spesa è di 60.000 per ogni unità immobiliare che compone l'edificio, interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione a pompa di calore. Tali impianti potranno essere anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo. La detrazione è calcolata su una spesa massima di 30.000 euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, e sarà riconosciuta anche per le spese di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito.

Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo. La detrazione è calcolata su una spesa massima di 30.000 euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e sarà riconosciuta anche per le spese di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito.

Tali interventi, per poter beneficiare della detrazione al 110%, dovranno garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio; se tale obiettivo non è possibile da raggiungere, viene agevolato il conseguimento della classe energetica più alta possibile.

Tutti gli altri interventi di efficientamento energetico già previsti dall'ecobonus, potranno beneficiare del nuovo super ecobonus del 110%, nei limiti di spesa già in vigore per ciascun intervento, a condizione che siano eseguiti insieme ad uno dei tre interventi sopra detti: pertanto se abbinati ad uno dei tre interventi principali e con le

condizioni sopra dette, ad esempio anche la sostituzione degli infissi potrà godere della nuova detrazione al 110%. A tal proposito si sottolinea che la spesa per l'impianto fotovoltaico è agevolata anche se abbinata soltanto agli interventi inerenti al sismabonus al 110%.

Altra novità di rilievo è rappresentata dalla estensione del superbonus (110%) a due nuove tipologie di interventi:

L'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici e accumulatori integrati. La detrazione spetterà fino ad un ammontare massimo di spesa di 48 mila euro e comunque nel limite di spesa di 2.400 per ogni kW di potenza nominale, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi principali;

L'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, anche questi se eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi principali.

Il decreto prevede altresì, sempre per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2021, la possibilità di usufruire delle detrazioni del 110% anche per gli interventi di adeguamento sismico, alla esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali e per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a dimostrare la sicurezza statica dell'edificio.

Le detrazioni fiscali derivanti dal nuovo superbonus potranno essere detratte in 5 anni. In alternativa alla detrazione, il contribuente potrà optare per un contributo sotto forma di sconto in fattura da parte del fornitore, oppure potrà scegliere di trasformare la detrazione in credito d'imposta. In entrambi i casi il fornitore potrà decidere di utilizzare in compensazione lo sconto o il credito d'imposta ricevuto in pagamento oppure a sua volta cederlo ad altri soggetti, comprese le banche o intermediari finanziari.

L'innalzamento delle detrazioni al 110% non è la sola misura di interesse per i contribuenti.

Il decreto rilancio prevede la possibilità di trasformare la detrazione fiscale in sconto sul corrispettivo dovuto e in credito d'imposta cedibile anche per gli altri interventi edili attualmente in vigore e diversi da quelli che danno diritto al 110%.

Infatti sarà possibile richiedere lo sconto in fattura o cedere il credito d'imposta per i seguenti interventi: ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, efficienza energetica (eco bonus), adozione di misure antisismiche (sisma bonus), recupero o restauro della facciata (bonus facciata), impianti fotovoltaici e installazione colonnine di ricarica per veicoli elettrici.

In conclusione possiamo dire che le misure previste dal decreto rilancio nell'ambito degli interventi edili hanno portata epocale, consentiranno da un lato a rinnovare il patrimonio immobiliare italiano, a renderlo più sicuro e maggiormente performante da un punto di visto energetico, dall'altro a dare un impulso importante a tutto il settore edile e alla relativa filiera. Gli interventi potranno essere affrontati anche non potendo avere a

disposizione molta liquidità e la detrazione potrà essere beneficiata nelle forme dette, anche da quei contribuenti che non dispongono di capienza fiscale.

Si preannunciano già importanti emendamenti che se accolti, andranno sensibilmente a migliorare il tessuto normativo del decreto, in quanto prevedono l'allargamento della platea dei beneficiari, l'allungamento al 31 dicembre 2022 degli effetti della norma e agevolazioni finanziarie per le imprese che scelgono di cedere il credito.

Staremo a vedere, il 18 luglio scade il termine per convertire il decreto in legge. Le premesse per un intervento importante ci sono tutte. **E' il momento giusto per fare i lavori di ristrutturazione delle nostre case.**

SUPERBONUS 110%						
INTERVENTI PRIMARI						
SUPER ECOBONUS			SUPER SISMABOUS			
	CAPPOTTO TERMICO	IMPIANTO CENTRALIZZATO CONDOMINIALE	IMPIANTO AUTONOMO EDIFICI UNIFAMILIARI	INTERVENTI ANTISISMICI	INTERVENTI ANTISISMICI con miglioramento di 1 classe di rischio	INTERVENTI ANTISISMICI con miglioramento di 2 classi di rischio
Superbonus	110%	110%	110%	110%	110%	110%
Condizioni	Miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (o della classe energetica piu' alta)			Edificio in zona sismica 1,2,3		

in caso di non applicabilita' del SUPERBONUS - I singoli interventi sono incentivabili comunque con i bonus standard						
Bonus standard	65% - 75%	50% - 65 %	50% - 65%	50%	70% - 75%	80% - 85%

SUPERBONUS 110%					INTERVENTI ESCLUSI DAL SUPERBONUS 110%	
INTERVENTI SECONDARI						
	FOTOVOLTAICO	ACCUMULO	INTERVENTI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO finestre, schermature solari, solare termico	COLONNINE DI RICARICA per veicoli elettrici	BONUS FACCIATE	BONUS RISTRUTTURAZIONI
Superbonus	110%	110%	110%	110%	NO	NO
Condizioni	Applicabile una volta eseguiti almeno uno degli interventi Primari		Applicabile una volta eseguiti almeno uno degli interventi Super Ecobonus		Edificio in Zona A o in Zona B	Manutenzione, ristrutturazione o restauro conservativo

in caso di non applicabilita' del SUPERBONUS - I singoli interventi sono incentivabili comunque con i bonus standard						
Bonus standard	50%	50%	50% - 65%	50%	90%	50%

*** Consigliere dell'Ordine dottori commercialisti ed esperti contabili di Fermo**