

## II “SUPERBONUS” E TUTTI I “BONUS EDILIZI”

### LE AGEVOLAZIONI

La legge di bilancio 2021 (L. 178/2020), approvata il 30 dicembre 2020, ha introdotto alcune novità in materia fiscale, tra le quali, la proroga fino al 31 dicembre 2021 di numerosi *bonus edilizi*, nonché la proroga del noto *Superbonus* al 30 giugno 2022 o al 31 dicembre 2022 (a seconda dei beneficiari).

Il Superbonus si sostanzia in un incremento al 110% dell’aliquota di detrazione spettante per specifici interventi di riqualificazione energetica e miglioramento sismico, prevedendo però, in base all’art. 119 del D.L. 34/2020 (cosiddetto decreto “Rilancio”), requisiti soggettivi e oggettivi più stringenti rispetto alle agevolazioni “ordinarie”.

Quali sono i bonus edilizi in vigore?

“ <b>Bonus casa</b> ”:	è previsto per un’ampia gamma di interventi come la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, l’installazione di impianti fotovoltaici, etc. ( <u>art. 16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi – cd. Tuir</u> );
“ <b>Ecobonus</b> ”:	per interventi di riqualificazione energetica ( <u>art. 14 del D.L. 63/2013</u> );
“ <b>Sismabonus</b> ”:	per interventi di riduzione del rischio sismico su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3 ( <u>art. 16 del D.L. 63/2013</u> );
“ <b>Bonus facciate</b> ”:	per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici ( <u>art. 1, commi 219÷224, L. 160/2019</u> );
“ <b>Bonus colonnine</b> ”:	per l’acquisto e posa in opera di infrastrutture di ricarica di veicoli alimentati a energia elettrica ( <u>art. 16-ter del D.L. 63/2013</u> );
“ <b>Bonus verde</b> ”:	per interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi, nonché di realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili ( <u>art. 1, comma 12, della L. 205/2017</u> );
“ <b>Bonus mobili</b> ”:	per l’acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe energetica elevata finalizzati all’arredo dell’immobile ( <u>art. 16, comma 2, del D.L. 63/2013</u> );
“ <b>Bonus idrico</b> ”:	per interventi di sostituzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto e per la sostituzione di rubinetteria sanitaria, soffioni doccia e colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d’acqua ( <u>art. 1, commi 61÷65, della L. 178/2020</u> );
“ <b>Bonus acqua</b> ”:	per l’acquisto e l’installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E 290 e per il miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo umano erogate da acquedotti ( <u>art. 1, comma 1087÷1089, della L. 178/2020</u> ).

**Tablelle con dettagli dei bonus edilizi**

<b>BONUS CASA</b>		
<b>INTERVENTO</b>	<b>SPESA MAX</b>	<b>ALIQUOTA</b>
manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, qualora siano effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, oltre che sulle parti comuni di edifici residenziali	<b>96.000 €</b>	<b>50%</b>
manutenzione ordinaria sulle parti comuni di edifici residenziali		
ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi		
realizzazione autorimesse o posti auto pertinenziali		
eliminazione delle barriere architettoniche		
prevenzione di atti illeciti di terzi		
cablatura degli edifici e contenimento dell'inquinamento acustico		
conseguimento di risparmi energetici, compreso il fotovoltaico		
misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica in tutte le zone sismiche d'Italia		
bonifica dall'amianto e riduzione infortuni domestici		
sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza con generatori a gas di ultima generazione		
acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, sul 25% del prezzo		

ECOBONUS		
INTERVENTO	DETRAZIONE MAX	ALIQUOTA
riqualificazione globale energetica degli edifici con abbattimento dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale di almeno il 20% rispetto ai valori tabellari	100.000 €	65%
coibentazione di strutture opache orizzontali o verticali (acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	60.000 €	65% (50%)
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	60.000 €	65%
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione o pompa di calore ad alta efficienza energetica	30.000 €	65%
acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al D.Lgs. 311/2006	60.000 €	50%
acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	60.000 €	50%
acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 €	50%
acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative, che garantiscono un funzionamento efficiente degli impianti	nessun limite	65%
sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia	30.000 €	65%
acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti	100.000 €	65%
interventi su parti comuni di edifici che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda	40.000 € x u.i. (limite di spesa)	70%
interventi su parti comuni di edifici diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. 26.6.15	40.000 € x u.i. (limite di spesa)	75%
interventi di cui ai punti precedenti realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che determinano il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore	136.000 € x u.i. (limite di spesa)	80%
interventi di cui ai punti precedenti realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che determinano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiori	136.000 € x u.i. (limite di spesa)	85%

SISMABONUS		
INTERVENTO	SPESA MAX	ALIQUOTA
misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica riferite a costruzioni adibite ad abitazione o attività produttive	96.000 €	50%
misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica riferite a costruzioni adibite ad abitazione o attività produttive che determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore		70%
misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica riferite a costruzioni adibite ad abitazione o attività produttive che determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori		80%
misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica realizzate su parti comuni di edifici condominiali che determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore		75%
misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica realizzate su parti comuni di edifici condominiali che determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori		85%
misure antisismiche con riduzione di una classe di rischio realizzate da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare mediante la demolizione o ricostruzione di interi edifici		75%
misure antisismiche con riduzione di due classi di rischio realizzate da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare mediante la demolizione o ricostruzione di interi edifici		85%
interventi su parti comuni di edifici condominiali finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico con riduzione di una classe di rischio e di riqualificazione energetica	136.000 €	80%
interventi su parti comuni di edifici condominiali finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico con riduzione di due classi di rischio e di riqualificazione energetica		85%

BONUS FACCIATE		
INTERVENTO	SPESA MAX	ALIQUOTA
recupero o restauro della facciata esterna degli edifici	Non c'è un limite di spesa	90%
riqualificazione energetica sulle strutture opache della facciata che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio		
consolidamento, ripristino e miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza di impianto di riscaldamento		
consolidamento, ripristino inclusa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie		
interventi su balconi, ornamenti e fregi		
lavori riconducibili al decoro urbano (es. grondaie e cornicioni)		
interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi cortili, spazi interni e cornicioni solo se visibili dalla strada o su suolo ad uso pubblico		

BONUS COLONNINE		
INTERVENTO	SPESA MAX	ALIQUOTA
acquisto e posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica ivi inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza addizionale fino ad un massimo di 7Kw	3.000 €	50%

BONUS VERDE		
INTERVENTO	SPESA MAX	ALIQUOTA
sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi	5.000 €	36%
realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili		

BONUS MOBILI		
INTERVENTO	SPESA MAX	ALIQUOTA
mobili nuovi (es. letto, armadio e divano)	16.000 €	50%
grandi elettrodomestici nuovi di classe non inferiore alla A+ (es. frigo, lavatrice e lavastoviglie)		
forni nuovi di classe non inferiore alla A		

BONUS IDRICO		
INTERVENTO	SPESA MAX	ALIQUOTA
sostituzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto e di rubinetteria sanitaria, soffioni doccia e colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua	1.000 €	

BONUS ACQUA		
INTERVENTO	SPESA MAX	ALIQUOTA
installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E 290, per il miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo umano erogate da acquedotti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.000 € per le p.f. non imprenditori</li> <li>- 5.000 € per gli altri beneficiari</li> </ul>	50%

SUPERBONUS <sup>1</sup>	
INTERVENTI EFFICIENZA ENERGETICA TRAINANTI	SPESA MAX
isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 50.000 €, per gli edifici unifamiliari e per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;</li> <li>- 40.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;</li> <li>- 30.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari</li> </ul>
sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti sulle parti comuni degli edifici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 20.000 € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;</li> <li>- 15.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari</li> </ul>
sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti sugli edifici unifamiliari o plurifamiliari	- 30.000 €
in caso di interventi eseguiti su edifici siti nei comuni colpiti da eventi sismici l'incentivo spetta per l'importo eccedente (cosiddetto accollo) il contributo previsto per la ricostruzione	vedi Tabella Superbonus – Interventi efficienza energetica
INTERVENTI TRAINATI	SPESA MAX
Ecobonus	vedi Tabella Ecobonus
impianto fotovoltaico (trainato anche da interventi antisismici)	48.000 € e comunque nel limite di spesa di 2.400 € per ogni kW di potenza nominale dell'impianto. Limite ridotto a 1.600 € per ogni kW di potenza nominale nel caso in cui l'installazione

<sup>1</sup> **Superbonus maggiorato Sisma**: per completezza, si segnala che i **limiti delle spese** ammesse per gli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico che beneficiano del Superbonus, **sostenute entro il 30 giugno 2022, sono aumentati del 50%** per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al D.L. n. 189/2016 (sisma Centro Italia) e al D.L. n. 39/2009 (sisma Aquila), nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In tal caso, gli **incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione** e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive.

	dell'impianto sia contestuale ad un intervento di cui all'art. 3, co. 1, lett. d), e), f) del D.P.R. 380/2001
systemi di accumulo integrati negli impianti fotovoltaici	1.000 € per ogni kWh di capacità di accumulo
bonus colonnine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- euro 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le u.i. situate all'interno di edifici plurifamiliari (indipendenti o con uno o più accessi autonomi dall'esterno);</li> <li>- euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini (fino a 8 colonnine);</li> <li>- euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini (più di 8 colonnine)</li> </ul>
<b>INTERVENTI ANTISISMICI</b>	<b>SPESA MAX</b>
Sismabonus (art. 16 co. da 1-bis a 1-septies)	vedi Tabella Sismabonus
realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici	la spesa deve rientrare nei limiti previsti per gli interventi Sismabonus
in caso di interventi eseguiti su edifici siti in comuni colpiti da eventi sismici <b>a far data dal 1° aprile 2009</b> dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione spetta per l'importo eccedente (cosiddetto accollo) il contributo previsto per la ricostruzione	vedi Tabella Sismabonus

## I BENEFICIARI

Mentre l'ambito di applicazione del **Superbonus** risulta circoscritto solamente ad alcune precisate categorie (vedi riquadro), in linea generale **le altre agevolazioni spettano ai soggetti, residenti e non residenti, titolari di qualsiasi tipologia di reddito**: persone fisiche (titolari o meno di partita Iva), enti pubblici e privati, nonché soggetti che conseguono reddito d'impresa (es. imprenditori individuali, società di persone, società di capitali).

Fanno eccezione:

- il **Bonus casa**, che spetta alle sole persone fisiche (ma NON alle società)
- il **Bonus idrico**, che spetta alle sole persone fisiche residenti in Italia.

Tutti i predetti soggetti, inoltre, devono possedere (es. proprietà o altri diritti reali) o detenere (es. comodato o locazione) gli immobili, siti in Italia, oggetto degli interventi e sostenere le relative spese. Devono infatti rimanere effettivamente a carico del beneficiario dell'agevolazione le spese necessarie alla realizzazione degli interventi.

### **Chi può richiedere il Superbonus**

- a) Condomini e persone fisiche (non imprenditori/professionisti) per 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;
- b) persone fisiche (non imprenditori/professionisti), sul numero massimo di due unità immobiliari;
- c) Istituti Autonomi Case Popolari (IACP);
- d) cooperative di abitazione a proprietà indivisa (per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci);
- e) ONLUS, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;
- f) associazioni e società sportive dilettantistiche (limitatamente ai lavori relativi agli spogliatoi);
- g) comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali.

## LA DETRAZIONE FISCALE

Le agevolazioni in esame possono essere utilizzate dai beneficiari attraverso una **detrazione dall'imposta sui redditi** (Irpef, nel caso di individui, o Ires, nel caso di titolari di partita Iva) risultante dalla propria dichiarazione dei redditi.

La detrazione viene calcolata moltiplicando l'aliquota di detrazione prevista per lo specifico bonus (es., nel Superbonus, il 110%) per le spese sostenute per la realizzazione dell'intervento. Questa, una volta calcolata, deve essere ripartita solitamente in 5 o 10 quote annuali di pari importo, oppure in 4 quote annuali per i lavori fatti nel 2022 con riferimento al *Superbonus*.

Fanno però eccezione a quanto sopra:

- il **Bonus idrico**, in quanto le relative modalità di ottenimento ed erogazione dovranno essere definite con apposito decreto ministeriale (art. 1, comma 65, della L. 178/2020),
- il **Bonus acqua** poiché nasce come “credito d’imposta” (e non detrazione) e le relative modalità di applicazione e di fruizione dovranno essere definite con provvedimento dell’Agenzia delle entrate (art. 1, comma 1088, della L. 178/2020).

## **SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO** (art. 121 del D.L. 34/2020)

Chi sostiene spese per gli interventi che beneficiano dei Bonus edilizi, invece dell’utilizzo diretto della detrazione fiscale, può optare (tranne i Bonus verde, mobili, idrico e acqua) del trasferimento alternativamente:

- al fornitore che ha eseguito i lavori (ove ovviamente vi consenta) tramite la c.d. opzione dello “**sconto in fattura**”;
- a qualsiasi altro soggetto, ivi incluse le banche e gli altri intermediari finanziari, tramite la c.d. opzione della “**cessione del credito**”.

Attraverso queste opzioni il beneficiario ha la facoltà di “monetizzare” nell’immediato l’agevolazione, anziché recuperare l’importo della detrazione nel corso degli anni.

Inoltre, nell’ipotesi dello **sconto in fattura**, il beneficiario avrà un esborso finanziario ridotto in quanto sarà tenuto a pagare solo la differenza tra il valore degli interventi e il valore della detrazione trasferita. Nel caso del Superbonus è evidente che questa potrebbe essere pari a zero, visto che l’aliquota dello stesso è del 110%. Bisogna però specificare che l’impresa a cui vengono affidati i lavori non è tenuta a concedere lo sconto, oppure può trattare sull’importo.

Per esercitare una di queste opzioni - non utilizzabili relativamente ai Bonus verde, mobili, idrico e acqua - è necessario trasmettere, in via telematica, un’apposita comunicazione all’Agenzia delle Entrate entro il 16 marzo dell’anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto al bonus (il modello di comunicazione attualmente in vigore è quello allegato al provvedimento prot. n. 326047-2020).

### **Ulteriori adempimenti per il Superbonus per esercitare una delle due opzioni**

Occorre acquisire:

- *il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus, rilasciato dagli intermediari abilitati (CAF, commercialisti, etc.);*
- *l’asseverazione tecnica che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini del Superbonus e la congruità delle spese sostenute.*

## ALTRI ADEMPIMENTI

Salvo alcuni casi specifici (ad esempio, il *Bonus colonnine*) per poter fruire delle agevolazioni in esame i soggetti che non sono titolari di reddito d'impresa devono effettuare il pagamento delle spese mediante il cosiddetto “**bonifico parlante**”: dal quale risultino gli estremi della norma agevolativa, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il codice fiscale/partita Iva del fornitore.

Vi sono inoltre degli adempimenti specifici previsti per ciascuna delle predette agevolazioni, come ad esempio:

- ai fini del Superbonus, l'asseverazione tecnica che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini dell'agevolazione e la congruità delle spese sostenute;
- per gli interventi che comportano un risparmio energetico (Superbonus, Ecobonus e Bonus casa), la trasmissione all'ENEA dei dati relativi agli interventi realizzati (entro 90 giorni dalla conclusione dei lavori).

**Tabella riassuntiva con scadenze**

Bonus	Aliquota	Scadenza	Quote	Facoltà di optare per “sconto in fattura” o “cessione del credito”
Bonus casa	50%	Non prevista <sup>2</sup>	10	SI
Ecobonus	Tra 50% e 75% <sup>3</sup>	31.12.2021	10	SI
Sismabonus	Tra 50% e 85%	31.12.2021	5	SI
Bonus facciate	90%	31.12.2021	10	SI
Bonus colonnine	50%	31.12.2021	10	SI
Bonus verde	36%	31.12.2021	10	NO
Bonus mobili	50%	31.12.2021	10	NO
Bonus idrico	Non prevista <sup>4</sup>	31.12.2021	- 5	NO
Bonus acqua	50%	31.12.2022	- <sup>6</sup>	NO
Superbonus	110%	30.06.2022 <sup>7</sup>	5 <sup>8</sup>	SI

<sup>2</sup> L'aliquota di detrazione del 50%, si ridurrà al 36% per le spese sostenute a partire dal 01.01.2022 (salvo proroghe).

<sup>3</sup> L'aliquota può arrivare fino all'85% in caso di interventi congiunti di Ecobonus e Sismabonus.

<sup>4</sup> La Legge di bilancio 2021 prevede un bonus di euro 1.000 per ciascun beneficiario e fino ad esaurimento risorse.

<sup>5</sup> Si tratta di un bonus le cui modalità di ottenimento ed erogazione dovranno essere definite con apposito decreto ministeriale (art. 1, comma 65, della L. 178/2020).

<sup>6</sup> Con apposito provvedimento dell'Agenzia delle entrate saranno stabiliti i criteri e le modalità di applicazione e di fruizione di tale bonus (art. 1, comma 1088, della L. 178/2020).

<sup>7</sup> Per gli IACP la scadenza è fissata al 31.12.2022. Vi è un ulteriore proroga di 6 mesi per i condomini e gli IACP (e nel caso di edifici plurifamiliari con un solo proprietario con non più di 4 unità immobiliari) laddove, alle rispettive scadenze, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento.

<sup>8</sup> Ridotte a 4 quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022.