



**110%**  
**Superbonus**

IL FUTURO  
A CASA TUA

Dal 27 ottobre 2020 è possibile inviare i documenti sul **Superbonus 110%**  
[detrazionifiscali.enea.it](http://detrazionifiscali.enea.it)



Ministero dello  
sviluppo economico

AGENZIA NAZIONALE  
EFFICIENZA ENERGETICA

ENEA

**ENEA**

AGENZIA NAZIONALE PER LE NUOVE TECNOLOGIE,  
L'ENERGIA E LO SVILUPPO ECONOMICO SOSTENIBILE



Scopri tutti i vantaggi sui nuovi **strumenti finanziari** per l'efficienza energetica sul sito <https://www.energiaenergetica.enea.it/detractions-fiscali.html>



# SOMMARIO

<b>SUPERBONUS I nuovi strumenti</b>	<b>9</b>
<b>INTERVENTI TRAINANTI</b>	<b>11</b>
Isolamento Termico	12
Impianti di Climatizzazione Invernale	16
<b>INTERVENTI TRAINATI</b>	<b>21</b>
Requisiti Richiesti	23
Fotovoltaico e Sistemi di Accumulo e Ricarica	24
Contribuenti Ammessi	26
Disposizioni Finali	27
Asseverazioni	28
Polizza di Assicurazione	29
Ecobonus	30
Bonus Casa	31

<b>SUPERBONUS Condomini</b>	<b>33</b>
Deliberazione Assemblea	34
<b>COME SI OTTIENE IL SUPERBONUS 110%</b>	<b>37</b>
Indicazioni generali	38
<b>COME MIGLIORARE L'EDIFICIO DI DUE CLASSI ENERGETICHE</b>	<b>39</b>
Cos'è l'ape convenzionale	41
<b>L'ITER DI APPROVAZIONE CONDOMINIALE PER I LAVORI</b>	<b>44</b>
Prima fase	45
Seconda fase	46
<b>DOMANDE COMUNI E CASI SPECIFICI</b>	<b>47</b>

<b>SUPERBONUS Strumenti finanziari</b>	<b>57</b>
Requisiti	59
Cessione del Credito	60
<b>INTERVENTI ED OPZIONI</b>	
<b>OLTRE IL SUPERBONUS 110%</b>	<b>61</b>
<b>BONUS CASA RISTRUTTURAZIONI</b>	<b>62</b>
<b>BONUS FACCIATE</b>	<b>66</b>
<b>SUPERBONUS (SALTO DI DUE CLASSI ENERGETICHE)</b>	<b>70</b>
<b>SUPERBONUS CONDOMINI</b>	<b>74</b>
<b>RIASSUMENDO</b>	<b>78</b>
Cessione del credito	79
Interventi	80
Attestazioni	81





# **SUPERBONUS110%**

**I nuovi strumenti per la riqualificazione energetica  
Legge di Bilancio 2021, Legge 178 del 30/12/2020**

A cura del Laboratorio Strumenti di Comunicazione  
per l' Efficienza Energetica  
Dipartimento Unità Efficienza Energetica ENEA

## **Meccanismo dell'ecobonus (art. 14. D.L. 63/2013)**

Detrazione del 110% per le Spese sostenute tra  
1° luglio 2020 e il 30 giugno 2022  
<https://www.detrazionifiscali.enea.it>

Art. 119 - Incentivi per efficientamento energetico,  
sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica  
di veicoli elettrici

# interventi **trainanti**

(art. 119 comma 1)

# A

interventi di

## **ISOLAMENTO TERMICO**

delle superfici opache con incidenza maggiore del  
25% della superficie lorda disperdente

Interventi da eseguire su PARTI COMUNI

Spesa massima:

1. 40.000 € fino a 8 u.i.  
(da moltiplicare per il numero di u.i.  
più il numero di eventuali pertinenze)

2. 30.000 € oltre 8 u.i.  
(da moltiplicare per il numero di u.i.  
più il numero di eventuali pertinenze)

## **UNIFAMILIARE**

-

### **UNITÀ IMMOBILIARE**

all'interno di edifici plurifamiliari  
funzionalmente indipendente disponga di uno o più  
accessi autonomi dall'esterno

### **Spesa massima**

50.000 €

## **MATERIALI**

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare

### **i criteri ambientali minimi**

di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017

# B

interventi di **sostituzione di**

# **IMPIANTI di CLIMATIZZAZIONE INVERNALE**



Interventi da eseguire su:

**PARTI COMUNI**

di edifici condominiali

**Spesa massima**

20.000 € fino a 8 u.i.

(da moltiplicare per il numero di u.i.)

15.000 € oltre 8 u.i.

(da moltiplicare per il numero di u.i.)

Interventi da eseguire su:

## **UNIFAMILIARE**

-

## **UNITÀ IMMOBILIARE**

all'interno di edifici plurifamiliari  
funzionalmente indipendente disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno

### **Spesa massima**

30.000 €

Esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per la non ottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, **l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente** ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

Esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per la non ottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con **caldaie a biomassa** aventi prestazioni emissive con valori previsti almeno per la **classe 5** stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186. **Solo in edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendente**

# interventi **trainati**

(art. 119 comma 1)

Beneficiano del Superbonus del 110% tutti gli altri interventi previsti dall'**ecobonus** con i limiti di spesa previsti. Per ciascun intervento si applica l'aliquota del 110 %, a condizione che siano **eseguiti congiuntamente a uno o più degli interventi Trainanti** di cui sopra.

Fanno eccezione gli edifici sottoposti ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 per i quali non sono necessari gli interventi trainanti. Per questi interventi valgono i limiti di spesa o le detrazioni massime ammissibili indicate.

## REQUISITI RICHIESTI

Gli interventi realizzati (trainanti, singolarmente e/o congiuntamente + eventuali trainati) devono **migliorare la prestazione energetica di 2 classi**, se non è possibile, devono consentire il conseguimento della classe energetica più alta. Il risultato verrà certificato con **APE** convenzionale pre e post interventi.

## FOTOVOLTAICO E SISTEMI DI ACCUMULO E RICARICA

L'aliquota 110% si applica anche alle spese sostenute per l'installazione di **impianti solari fotovoltaici** su condomini o prime case, a patto che l'intervento sia realizzato **congiuntamente a uno degli interventi trainanti, compreso il sismabonus 110%**.

L'ammontare complessivo delle spese detraibili è di €48.000, con un tetto massimo di € 2.400 per kW di potenza nominale dell'impianto.



## FOTOVOLTAICO E SISTEMI DI ACCUMULO E RICARICA

Sono ammesse:

Le spese per l'installazione dei **sistemi di accumulo** con un limite massimo unitario di 1000 €/kWh e una spesa massima complessiva di 40.000 €

Le spese per l'installazione dei sistemi di **ricarica dei veicoli elettrici** nel limite di

1. 2.000 € colonnina installata in un edificio singolo
2. 1.500 € per massimo 8 colonnine
3. 1.200 € oltre 8 colonnine

a condizione che sia associato ad almeno un intervento trainante di efficienza energetica.

**Inoltre è possibile accedere alla misura incentivante del 110% con una sola colonnina per ogni unità immobiliare.**

## CONTRIBUENTI AMMESSI

1. Condomini
2. Persone fisiche
3. Istituti autonomi case popolari (IACP)
4. Cooperative di abitazioni a proprietà indivisa
5. Organizzazioni non lucrative di utilità sociale
6. Associazione e società sportive dilettantistiche (solo immobili adibiti a spogliatoi)

È possibile beneficiare sul numero massimo di due unità immobiliari

## DISPOSIZIONI FINALI

**A.** Rientrano tra le spese detraibili quelle relative alle **prestazioni professionali** per il rilascio delle attestazioni, delle asseverazioni e del visto di conformità

**B. Non si applica** l'aliquota del 110% all'unità immobiliare appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (palazzi di eminenti pregi artistici o storici)

# ASSEVERAZIONI

(interventi di efficienza energetica)

Per gli interventi che rientrano in queste disposizioni i tecnici abilitati devono asseverare il rispetto dei requisiti richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute. Tale asseverazione deve essere trasmessa esclusivamente per via telematica ad ENEA

Decreto attuativo del MiSE ha definito:

## **1. Modalità di trasmissione**

## **2. Contenuti dell'asseverazione**

(requisiti tecnici e congruità delle spese)

L'asseverazione va rilasciata al termine dei lavori o anche per stati di avanzamento al 30% e al 60%.

## POLIZZA DI ASSICURAZIONE

I soggetti asseveratori stipulano una **polizza di assicurazione della responsabilità civile**, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni, non inferiore a 500 mila euro, al fine di garantire ai propri clienti il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività professionale.

# ecobonus

Con le detrazioni massime ammissibili o spese massime ammissibili di cui al Link:

[http://bit.ly/Detrazioni\\_Enea](http://bit.ly/Detrazioni_Enea)  
scadenza 31/12/2021

**50%**   **65%**   **70%**   **75%**   **80%**   **85%**

10 ANNI

10 ANNI

10 ANNI

10 ANNI

10 ANNI

10 ANNI

Detrazione massima  
variabile

Detrazione massima  
variabile

Spesa massima  
€40.000 per UI

Spesa massima  
40.000 per UI

Spesa massima  
€136.000 per UI

Spesa massima  
€136.000 per UI

**ECOBONUS**

**ECOBONUS**

**ECOBONUS**  
CONDOMINI

**ECOBONUS**  
CONDOMINI

**ECOBONUS**  
**SISMABONUS**  
CONDOMINI

**ECOBONUS**  
**SISMABONUS**  
CONDOMINI

# bonus casa

**50%**

10 ANNI

Spesa massima  
€96.000 per UI

**BONUS CASA**

Tutti i bonus fiscali sono confermati anche per l'anno in corso: il **Bonus Facciate** è esteso fino al **31 dicembre 2021**, così come sono prorogati anche l'**Ecobonus 50%** e l'**Eco-bonus 65%** che raggiungono la fine dell'anno al pari delle detrazioni 70% – 75% già previste per i condomini.

Il **Superbonus 110%** viene prorogato al:

**30 giugno 2022** per tutti gli edifici

**31 dicembre 2022** per IACP e per i condomini che abbiano raggiunto il secondo SAL (60% dei lavori) al 30 giugno 2022

**30 giugno 2023** per IACP che abbiano raggiunto il secondo SAL al 31 dicembre 2022.

**Attenzione: mentre le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 sono suddivise in 5 quote annuali, le spese che ricadono nell'anno 2022 – 2023 sono da suddividere in 4 quote annuali.**



# **SUPERBONUS 110%**

## **CONDOMINI**

### **I nuovi strumenti per la riqualificazione energetica**

La scadenza del Superbonus è estesa al 31/12/2022 per Condomini che al 30/06/2022 hanno completato almeno il 60% dei lavori e al 30/06/2023 per IACP che hanno completato almeno il 60% dei lavori. Le spese sostenute nel 2022 sono da suddividersi in 4 quote annuali di pari importo.

## **DELIBERAZIONI ASSEMBLEA**

Ai sensi dell'art. 9 bis del D.L. 34/2020 e successive modificazioni, le deliberazioni dell'assemblea del condominio , sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

## DELIBERAZIONI ASSEMBLEA

Le **deliberazioni** dell'assemblea del condominio (oggetto: approvazione lavori Superbonus 110%) devono avere **maggioranza di partecipanti che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'edificio condominiale** (e non 2/3)

## DELIBERAZIONI ASSEMBLEA

Eventuali **difformità urbanistiche o catastali** dei singoli appartamenti condominiali non sono da ostacolo al Superbonus 110% per i lavori sulle parti comuni condominiali.

come si ottiene  
**il superbonus 110%**

## INDICAZIONI GENERALI

Affidarsi ad un tecnico esperto, che valuterà la possibilità del salto delle **2 classi energetiche** richieste dalla norma.

come migliorare  
l'edificio di  
**due classi energetiche**

Per consentire ai tecnici di redigere l'**APE convenzionale** è necessario che i condomini aprano le loro porte per la **valutazione dello stato energetico della loro singola unità**, che farà parte dell' APE convenzionale dell' edificio.



## COS'È L'APE CONVENZIONALE

L'**APE convenzionale** è un attestato di prestazione energetica che considera l'edificio nella sua interezza e viene **rilasciato esclusivamente ai fini delle detrazioni fiscali** del 110%. Occorre produrre due APE convenzionali, il primo (APE ante operam) riferito allo stato di fatto prima degli interventi, il secondo (APE post operam) riferito alle condizioni di progetto e allo stato finale. Dal confronto degli APE post e ante operam si deve dedurre, almeno, il doppio salto di classe energetica dell'edificio. Si prendono in considerazione soltanto i servizi energetici presenti prima degli interventi.

Ciascun **indice di prestazione energetica** dell'intero edificio è determinato calcolando la **somma dei prodotti dei corrispondenti indici delle singole unità immobiliari per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio.**

## I LIMITI PREVISTI DI DETRAZIONE DEVONO INTENDERSI PER CIASCUN INTERVENTO O PER CIASCUN RICHIEDENTE?

I limiti sono calcolati sulle spese massime e sono così imposti:

- per gli interventi di **sostituzione sugli impianti centralizzati nei condomini** la spesa massima è pari a 20.000€ per **le unità immobiliari nei condomini composti da 2 a 8 unità immobiliari** oppure a 15.000 € per le unità immobiliari nei condomini composti da più di 8 unità immobiliari.

La spesa massima ammissibile si determina con logica a scaglioni, per cui se l'intervento riguarda **l'impianto centralizzato in un condominio di 13 unità** il massimale si calcola nel seguente modo:  $20.000 \text{ €} \times 8 \text{ unità} + 15.000 \times (13-8 \text{ unità} = 5 \text{ unità}) = 235.000 \text{ €}$ .

La spesa sostenuta si ripartisce in base alle **tabelle millesimali** applicate per il **riscaldamento centralizzato**.

# **l'iter di approvazione condominiale per i lavori**

**le due fasi dell'assemblea condominiale**

## PRIMA FASE

Nomina un professionista per la elaborazione e predisposizione di indagini ovvero:

- la redazione di una **analisi di prefattibilità** o anche **Due Diligence Amministrativa** che comporta: verifiche urbanistiche, l'accertamento dell'esistenza o meno di eventuali vincoli territoriali (ambientali, monumentali, infrastrutturali o paesaggistici)

### **Consigli per il professionista:**

- esaminare lo **stato di fatto** dell'intero edificio e la conformità di **ogni singola UI** per asseverare che rispetti lo stato legittimo approvato dall'Ente comunale e dagli altri Enti coinvolti (Soprintendenza etc.)
- che il tutto sia stato **fedelmente riportato in Catasto**

## SECONDA FASE

1. **Verifica preliminare** che con gli interventi di progetto si consegua almeno il miglioramento di due classi energetiche.
2. **Verificabilità** da parte del tecnico delle condizioni minime prescritte dal decreto interministeriale 06/08/2020 “requisiti ecobonus” e dalla legislazione vigente in materia di efficienza energetica (decreto 26/06/2015 “requisiti minimi”)

**domande comuni  
e casi specifici**

## CAPPOTTO TERMICO SUL CONDOMINIO: SUPERBONUS 110% ANCHE PER GLI INFISSI DEI LOCALI COMMERCIALI?

Il Superbonus 110% è destinato principalmente agli edifici residenziali. Cosa succede in un condominio?

1. se l'incidenza delle unità immobiliari residenziali è **maggiore del 50%** la spesa relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni può essere detratta con l'aliquota del 110% per tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio;
2. se l'incidenza del residenziale è **minore o uguale al 50%** si possono detrarre le spese sulle parti comuni con l'aliquota del 110% solo per gli immobili residenziali.

Le spese relative agli interventi trainati eseguiti sulle parti private, in ogni caso, possono essere detratte con l'aliquota del 110% **solo per le unità immobiliari di tipo residenziale** con l'esclusione delle categorie A1, A8, A9 e A10.



## SUPERBONUS 110% E CAPPOTTO ESTERNO IN CONDOMINIO:

**SE UN CONDOMINIO NON DELIBERA L'INTERVENTO DI  
POSA DEL CAPPOTTO ESTERNO, È POSSIBILE INTER-  
VENIRE SULL'INTERNO  
DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE E DETRARRE  
IL CAPPOTTO INTERNO?**

Come spiegato dall'Agenzia delle Entrate con la risposta 408/2020, ottengono il Superbonus **gli interventi trainanti realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali e gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari**, a condizione che siano effettuati contestualmente a quelli trainanti. Per questo motivo, il cappotto interno, realizzato nella singola unità immobiliare, senza essere abbinato ad un intervento trainante sulle parti comuni, **non può ottenere il Superbonus.**

## IL NUOVO QUORUM SUPERBONUS 110% ESTESO ANCHE ALL'OPZIONE DI SCONTO IN FATTURA O CESSIONE DEL CREDITO?

L'art. 9 bis del D.L. 34/2020 e successive modificazioni pone anche il quorum di votanti alle assemblee aventi ad oggetto **finanziamenti finalizzati agli interventi ed a quelle aventi ad oggetto l'opzione per la cessione o lo sconto in fattura** (ricordiamo, infatti, che a fronte dei lavori che danno diritto al Superbonus 110% è possibile, in luogo della detrazione fiscale optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito).

## **SUPERBONUS 110% E ACCESSO AUTONOMO**

### **AL PRIMO PIANO:**

**NEL CASO DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE SUDDIVISA ORIZZONTALMENTE, GLI ACCESSI DALL'ESTERNO, PORTONE DELL'ALLOGGIO 1 AL PIANO TERRA, E PORTONE DELL'ALLOGGIO 2 AL PIANO PRIMO ACCESSIBILE SCALA ESTERNA ESCLUSIVA, POSSONO ESSERE RAGGIUNGIBILI TRAMITE CORTILE COMUNE? NEL CASO IN CUI IL CORTILE DEBBA ESSERE DIVISO TRA I DUE PROPRIETARI È POSSIBILE FARLO PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI E POI POTER USUFRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI?**

Come stabilito con la Circolare 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto)". Il cortile comune è da considerarsi accesso e non va diviso. Può essere considerato autonomo anche l'accesso indipendente con il transito da aree (quali strada, cortile o giardino) comuni o condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di proprietà esclusiva del possessore delle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili.

## **PER LA SOSTITUZIONE DELLA CENTRALE TERMICA IN UN CONDOMINIO QUALI SONO LE CONDIZIONI PER POTER ACCEDERE AL SUPERBONUS 110?**

Le condizioni sono: miglioramento di 2 classi energetiche da dimostrare con Ape convenzionale ante e post operam operam da valutare anche congiuntamente agli interventi trainati. Questo intervento è uno dei due interventi di efficienza energetica trainanti del Superbonus 110%

**QUALI SONO LE PROCEDURE PER LA  
SOSTITUZIONE DELLE CENTRALE TERMICA  
DELIBERATA PRIMA DEL SUPERBONUS 110%, AD  
ESEMPIO NEL CASO DI UN CONDOMINIO IN CUI È  
GIÀ STATA DELIBERATA LA SOSTITUZIONE DI UNA  
CALDAIA ESISTENTE CON UNA  
A CONDENSAZIONE?**

Questo intervento rientra nel Superbonus 110%.  
Tuttavia verrà accordata la detrazione del 110% solo  
sui pagamenti effettuati dopo il 1 luglio 2020. Eventuali  
pagamenti pregressi usufruiranno del bonus relativo già  
in vigore.

## È POSSIBILE APPLICARE L'ECOBONUS 110% NEL CASO DI SOSTITUZIONE CALDAIA IN UN CONDOMINIO CON IMPIANTI DI RISCALDAMENTO INDIPENDENTI?

Si può ottenere la detrazione al 110% in 5 anni **sulla sostituzione della caldaia in un appartamento con impianto autonomo in conformità all'attuale Ecobonus**, (al posto del 50% o del 65%), **solo se abbinato a uno dei "trainanti"** che, in questo caso potrà essere evidentemente solo **l'isolamento termico** per più del 25% della superficie disperdente e che l'intervento garantisca almeno il doppio salto di classe energetica dell'edificio.

La Legge di Bilancio 2021 amplia i beneficiari del Superbonus e annovera anche i condomini composti da un numero massimo di **4 unità immobiliari** posseduti da un unico proprietario.

**Art. 119 Legge 77/2020 comma 9. a)**

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





# **SUPERBONUS110%**

**CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA**

Le nuove agevolazioni fiscali

[https://www.energiaenergetica.enea.it/  
detrazioni-fiscali.html](https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali.html)

Secondo il **Decreto Rilancio** (D.L. 34/2020) il Superbonus 110% può essere ceduto a banche, intermediari finanziari, fornitori e altri soggetti privati.

## REQUISITI

Per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali bisogna inviare innanzitutto all'**ENEA** l'asseverazione attraverso l'apposito sito: <https://detrazionifiscali.enea.it/> e solo dopo il 5° giorno dal rilascio della ricevuta si può successivamente trasmettere l'apposito modulo per l'esercizio dell'opzione della cessione del credito o per lo sconto in fattura all'**Agenzia delle Entrate**.

## CESSIONE DEL CREDITO

Il principale vantaggio della **cessione del credito** di imposta è che **si ottiene subito la somma spesa** (alla conclusione della pratica in banca) anziché aspettare cinque o dieci anni, attraverso i benefici fiscali. Quei benefici passano alla banca, che incasserà il nostro credito nel giro appunto di alcuni anni.

Il corrispettivo che otterremo dalla banca dipende dal tipo bonus che, nel caso del superbonus 110%, può superare il 100% delle spese sostenute.

I crediti saranno utilizzabili in compensazione solo dal 2021.

# interventi ed opzioni

oltre il Superbonus 110%

# 1

## **BONUS CASA**

# **RISTRUTTURAZIONI**

Opere di recupero nell'appartamento

## LAVORI

1. Ristrutturazione di un appartamento in condominio, eseguita entro il **31 dicembre 2020**
2. Intervento agevolato dalla detrazione del 50% recuperabile in 10 anni

## SPESA

1. esempio: **44.000 euro**, da cui discende un bonus totale di **22.000 euro**

## UTILIZZO DIRETTO

1. Rata annuale di detrazione di **2.200 euro** col modello Redditi o 730 presentato nel 2021.
2. Con un'inflazione dell'**1%** annuo, il valore reale del bonus a fine 2030 è di 20.825 euro, cui corrisponde un costo effettivo dei lavori di **23.175 euro** (ma l'esborso iniziale è **44.000 euro**).



## CESSIONE DEL CREDITO

A lavori ultimati, il committente cede il credito d'imposta a una banca per **17.600 euro** (80% del valore nominale), accreditati all'inizio di dicembre: il costo effettivo per il contribuente è di **26.400 euro** già nel 2020.

# 2

## **BONUS FACCIATE**

Restauro dei balconi e delle pareti esterne

## LAVORI

1. Restauro della facciata esterna di un condominio di 4 piani (10 unità) in zona urbanistica B, eseguita a ottobre 2020 (frontalini balconi, pulitura e tinteggiatura facciata).
2. Intervento agevolato dalla detrazione del 90% senza limite di spesa, recuperabile in 10 anni

## SPESA

1. **50.000 euro**, da cui deriva un bonus di **45.000 euro** (4.500 euro a condomino con spesa di 5.000).

## UTILIZZO DIRETTO

1. Detrazione di **450 euro** annui per il singolo condomino
2. Con un'inflazione all'1% annuo, il valore reale del bonus a fine 2030 è **4.260 euro**, cui corrisponde un costo effettivo dei lavori a condomino di **740 euro** (ma l'esborso iniziale è **5.000 euro**).

## SCONTO IN FATTURA

1. L'impresa propone al condominio di pagare **14.500 euro** (con sconto in fattura di **35.500 euro** in cambio della cessione del credito; l'impresa cede il credito alla banca con anticipo liquidità su fattura). Il costo effettivo per singolo condomino è di **1.450 euro**

# 3

## SUPERBONUS

«Salto» di due classi energetiche per la villetta

## LAVORI

1. Progetto per la riqualificazione di una villetta (coibentazione, cambio caldaia e finestre, impianto fotovoltaico) con miglioramento di due classi energetiche. Interventi trainanti e trainati dal Superbonus del 110%", con limiti di spesa variabili in base alle opere, recuperabile in 5 anni.

## SPESA

1. Investimento di **65.000 euro** da effettuare nel 2021, da cui discende un superbonus di **71.500 euro**

## UTILIZZO DIRETTO

1. Rata annuale di detrazione di **14.300 euro** dal 2022. L'inflazione riduce il valore reale del bonus a **69.383 euro** nel 2026 (a fronte di un esborso iniziale di **65.000 euro**)



## CESSIONE E FINANZIAMENTO

1. Il committente concorda di cedere il credito a una banca per **66.300 euro** (102% della spesa prevista) e si fa anticipare il denaro per pagare l'impresa con interessi di circa **1.780 euro** per 12 mesi. Il costo effettivo è di **480 euro** (più eventuali oneri non detraibili e costi accessori)

**CESSIONE DEL CREDITO**

**4**

**SUPERBONUS**

Condominio con finanziamento

## LAVORI

1. Progetto per la riqualificazione di un piccolo condominio (6 unità), con coibentazione e cambio centrale termica e infissi in tutte le unità. Salto di due classi energetiche.  
Opere agevolabili dal 110% recuperabili in 5 anni.

## SPESA

1. Investimento totale di **180.000 euro**, cui corrisponde un Superbonus di **198.000 euro** (**33.000 euro** a condomino, con spesa di **30.000 euro**)

## UTILIZZO DIRETTO

1. Detrazione di **6.600 euro** annui per il singolo condomino L'inflazione riduce il valore reale del bonus a **32.346 euro** nel 2026 (a fronte di un esborso iniziale per condomino di **30.000 euro**)

## CESSIONE E FINANZIAMENTO

1. Il condominio decide all'unanimità di cedere il credito alla banca con contestuale finanziamento dei lavori: la differenza tra prezzo di cessione e costo del prestito si traduce in un esborso effettivo di **300 euro** per singolo condomino (più oneri non detraibili e costi accessori)

**riassumendo**

## CESSIONE

L'opzione va comunicata  
all'Agenzia delle Entrate

1. **La cessione del credito va comunicata all'Agenzia delle Entrate**, tramite lo specifico modello.
2. L'invio va eseguito entro il **16 marzo** dell'anno successivo a quello di pagamento.
3. **Per le rate residue di detrazione**, entro il **16 marzo** dell'anno in cui va presentata la dichiarazione dei redditi.

## INTERVENTI

Fuori gioco i bonus mobili e giardini

1. L'opzione riguarda le spese sostenute nel 2020 e 2021 per le opere agevolate da Superbonus (non bonus facciate (90%), ecobonus (50 - 75%) e bonus sul recupero edilizio (50%).
2. Non è invece possibile cedere le detrazioni del bonus mobili (50%) e bonus giardini (36%).



## ATTESTAZIONI

Alla banca servono oltre 20 documenti

1. I prospetti delle principali banche italiane segnalano che la clientela retail avrà bisogno di **oltre 20 documenti** per cedere il superbonus.
2. Dal **contratto di appalto** (o lettera di incarico) alle **ricevute dei bonifici versati**, dall'**asseverazione** dei tecnici fino al **visto di conformità** dei professionisti abilitati







I nuovi **strumenti**  
per la **riqualificazione energetica**

**Si può fare!**

A cura del Laboratorio Strumenti di Comunicazione  
per l'Efficienza Energetica  
Dipartimento Unità Efficienza Energetica ENEA