



Studio Associato Bassi-Avanzini

Dottori Commercialisti - Revisori contabili

CIRCOLARE N. 7 DEL 10/06/2020

Ai gentili clienti

Loro sedi

RISTRUTTURAZIONE A COSTO ZERO: ECOBONUS 110%

Il Decreto Rilancio pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 19/05/2020 ha previsto un **superbonus** del **110%** per **ristrutturare casa** a partire dal 01/07/2020 per interventi di risparmio energetico eseguiti sugli interi edifici di proprietà condominiale o privata ma solo nel caso in cui l'immobile sia destinato a prima casa se l'intervento è eseguito su un'unità unifamiliare diversamente per i condomini infatti in tal caso possono usufruire del bonus anche le seconde case.

Tali interventi riguardano:

- **Riqualificazione energetica;**
- **misure antisismiche;**
- **cappotto termico;**
- colonnine per la **ricarica** dei veicoli elettrici.

L'incentivo molto interessante è volto a rimettere in moto il **settore edilizio** e darà la possibilità a milioni di italiani di apportare migliorie alle proprie abitazioni.

In attesa del **decreto attuativo**, maggiori ragguagli son arrivati da parte dell'Agenzia delle Entrate.

I beneficiari dell' Ecobonus

I soggetti che potranno usufruire del superbonus 110% sono:

- le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari;

- i **condomini**;
- gli **Istituti autonomi case popolari** (IACP) e
- le **cooperative di abitazione** a proprietà indivisa.

Per quanto riguarda i **condomini**, essi devono essere legalmente costituiti (cioè avere almeno due proprietari e due unità immobiliari). In questo modo potranno sempre ottenere le **detrazioni fiscali del 110%**, anche se all'interno ci siano seconde abitazioni o unità immobiliari di proprietà di società. Nel caso invece degli **edifici unifamiliari** l'ecobonus sarà fruibile per le abitazioni principali. Le **secondo case** dovrebbero essere coperte dalla misura se non di lusso.

I tre interventi trainanti

L'articolo 119 del Decreto Rilancio spiega quali sono i lavori che possono accedere al nuovo **superbonus 110%** e principalmente sono **tre**:

1. Interventi di **isolamento termico** (cappotto termico) delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al **25% della superficie** disperdente lorda dell'edificio stesso.

La spesa massima è di 60mila euro per unità immobiliare dell'edificio.

2. Interventi sulle **parti comuni degli edifici** per la **sostituzione** (non integrazione) degli impianti di riscaldamento esistenti con **impianti centralizzati a condensazione, a pompa di calore, ibridi, geotermici**, anche abbinati all'installazione di **impianti fotovoltaici** e relativi sistemi di accumulo, microcogenerazione.

In questo caso la spesa deve essere al massimo di 30mila euro per unità immobiliare dell'edificio.

3. Interventi sugli edifici unifamiliari per la **sostituzione** (non integrazione) degli impianti di riscaldamento esistenti con **impianti a pompa di calore, ibridi, geotermici**, anche abbinati all'installazione di **impianti fotovoltaici** e relativi sistemi di accumulo e di microcogenerazione. Le spese non devono superare i 30mila euro.

Tali interventi vengono definiti **trainanti**, perché oltre a usufruire di detrazione Irpef e Ires del 110%, se associati ad altri lavori di **risparmio energetico "qualificato"** o all'installazione di colonnine per la ricarica **dei veicoli elettrici**, estendono il superbonus 110% anche a questi ultimi. Per accedere agli incentivi i lavori dovranno essere svolti **dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**.

Ricarica dei veicoli elettrici

Le **colonnine per la ricarica delle auto elettriche** sono uno degli interventi che, se svolti congiuntamente ad almeno uno dei lavori trainanti, ricadono nella detrazione del superbonus. Esse erano già agevolate al 50%, ma se verranno installate insieme agli interventi descritti sopra saranno praticamente gratuite.

Il bonus facciate

Per quanto riguarda il **restauro delle facciate degli edifici**, come la pulizia o la tinteggiatura esterna, esiste già un bonus del 90%, introdotto con la Legge di Bilancio 2020. Non è previsto nessun aumento dal 90% al 110%, ma chi ha intenzione di effettuare lavori sulle facciate esterne delle abitazioni potrà scegliere se passare al nuovo superbonus. Il meccanismo è sempre lo stesso: per usufruire delle nuove detrazioni bisogna agganciare i lavori a uno degli interventi trainanti.

Il passaggio da un'agevolazione all'altra comporta però dei requisiti più stringenti, a cui bisogna fare attenzione: il "vecchio" bonus facciate del 90% interessa tutti i contribuenti (anche le imprese e le società) e riguarda tutti gli immobili che si trovano in zona A e B. Il superbonus invece, come spiegato prima, si applica alle persone fisiche ma non nell'esercizio d'impresa, arte o professioni; ai condomini e agli Iapc, ma solo per lavori eseguiti sulle prime abitazioni.

Gli infissi

La detrazione fiscale del 110% riguarda **ristrutturazioni pesanti e non lavori come il restauro di singoli appartamenti** all'interno dei condomini. Usando però il meccanismo degli interventi trainanti, la **sostituzione degli infissi** potrebbe godere dell'aliquota del 110% se realizzata insieme al cappotto termico. Stesso discorso vale per esempio per la posa in opera di schermature solari, motivo per cui si consiglia a chi avrà la possibilità di attivare uno dei lavori trainanti di valutare e programmare anche altri interventi.

Il sismabonus

Il Decreto Rilancio estende la detrazione del 110% anche agli **interventi antisismici** per la messa in sicurezza degli edifici svolti dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Le abitazioni che possono beneficiare del bonus sono quelle che si trovano sulle zone sismiche 1, 2 e 3, con esclusione della zona 4.

In quanto **non si tratta di una nuova agevolazione**, ma dell'adeguamento dell'aliquota, restano applicabili i precedenti limiti di spesa, cioè 96mila euro per ogni

unità immobiliare e una nuova detrazione massima di 105.600 euro per ciascuna unità. Questo tipo di lavori non richiedono l'aggancio agli interventi trainanti per usufruire della detrazione, quindi essi potrebbero essere sempre agevolati, anche nel caso si tratti di seconde abitazioni, come ville al mare. Il dubbio riguarda invece gli immobili adibiti ad attività produttive: pur rientrando nella previsione agevolativa del sismabonus, il nuovo incentivo è concesso alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di impresa, articoli e professioni (imprenditori individuali ad esempio). Per questo motivo si attendono comunicazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Impianti fotovoltaici

Superbonus del 110% che spetta anche alle installazioni di impianti solari fotovoltaici e **sistemi di accumulo**. L'unica prerogativa è che siano eseguite congiuntamente ad almeno uno dei tre interventi trainanti descritti sopra o a quelli riguardanti il sismabonus.

Requisiti

Tutti gli interventi descritti in precedenza devono assicurare il miglioramento di **almeno due classi energetiche dell'edificio**, o se non fosse possibile, il conseguimento della classe energetica **più alta**, da dimostrare attraverso l'attestato di prestazione energetica (Ape) rilasciato da un tecnico abilitato.

Questa richiesta andrebbe però chiarita, in quanto l'Ape certifica la prestazione energetica delle singole unità immobiliari e non dell'intero fabbricato. Sembrerebbe quindi che tutte le singole abitazioni debbano certificare il doppio salto di classe energetica o il conseguimento di quella più alta.

Metodi di pagamento

Chi deciderà di avviare i lavori e usufruire del superbonus potrà optare per:

- la **detrazione fiscale**, inoltrando richiesta all'ENEA tramite il sito
- **sconto immediato** nella fattura emessa da chi effettua i lavori. L'impresa edile potrà recuperare a sua volta lo sconto applicato, come **credito di imposta**
- **cessione del credito d'imposta** a intermediari finanziari o alla stessa impresa edile che ha realizzato i lavori.

Tale credito d'imposta verrà restituito in 5 anni.