

**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**

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/detrazioni-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	24
Installazione di Infrastrutture di Ricarica	25
Contribuenti Ammessi	26
Disposizioni Finali	27
Asseverazioni	28
Polizza di Assicurazione	29
Ecobonus	30

<b>SUPERBONUS Condomini</b>	<b>33</b>
Deliberazione Assemblea	34
<b>COME SI OTTIENE IL SUPERBONUS 110%</b>	<b>36</b>
Indicazioni generali	37
<b>COME MIGLIORARE L'EDIFICIO DI DUE CLASSI ENERGETICHE</b>	<b>38</b>
Cos'è l'ape convenzionale	40
<b>L'ITER DI APPROVAZIONE CONDOMINIALE PER I LAVORI</b>	<b>43</b>
Prima fase	44
Seconda fase	45
<b>SUPERBONUS (salto di due classi energetiche)</b>	<b>46</b>
<b>SUPERBONUS CONDOMINI</b>	<b>50</b>

DOMANDE COMUNI E CASI SPECIFICI	54
<b>SUPERBONUS Strumenti finanziari</b>	<b>63</b>
Requisiti	65
Cessione del Credito	66
<b>INTERVENTI ED OPZIONI</b>	
<b>OLTRE IL SUPERBONUS 110%</b>	<b>67</b>
<b>BONUS CASA RISTRUTTURAZIONI</b>	<b>68</b>
<b>BONUS FACCIATE</b>	<b>73</b>
<b>RIASSUMENDO</b>	<b>77</b>
Cessione del credito	78
Interventi	79
Attestazioni	80







110%  
Superbonus



**SUPERBONUS 110%**



**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**



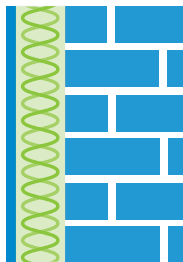
(art. 119 comma 1)

# A

interventi di

## **ISOLAMENTO TERMICO**

delle superfici opache  
che interessano l'involucro con  
incidenza maggiore del **25% della  
superficie disperdente lorda**



## A ISOLAMENTO TERMICO

Interventi da eseguire su:

**PARTI COMUNI  
di EDIFICI CONDOMINIALI**

### Spesa massima

40.000 € fino a 8 u.i.

(da moltiplicare per il numero di u.i.  
più il numero di eventuali pertinenze)

30.000 € oltre 8 u.i.

(da moltiplicare per il numero di u.i.  
più il numero di eventuali pertinenze)

## A ISOLAMENTO TERMICO

Interventi da eseguire su:

**UNIFAMILIARE**

-

**UNITÀ IMMOBILIARE**

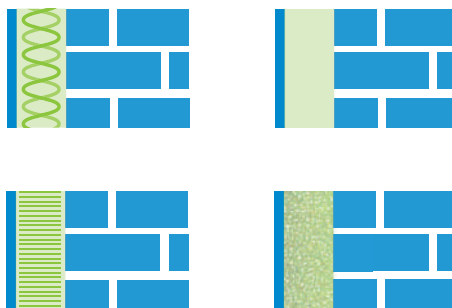
all'interno di edifici plurifamiliari  
funzionalmente indipendente e che  
disponga di uno o più  
accessi autonomi dall'esterno

**Spesa massima**

50.000 €

## A ISOLAMENTO TERMICO

### MATERIALI



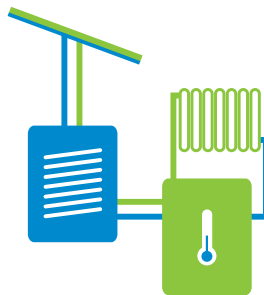
I materiali isolanti utilizzati devono rispettare  
**i criteri ambientali minimi**  
di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017

< interventi **TRAINANTI** >

**B**

interventi di **sostituzione**

**IMPIANTI di**  
**CLIMATIZZAZIONE**  
**INVERNALE**





## B 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.)

## **B IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE**

Interventi da eseguire su:

**UNIFAMILIARE**

-

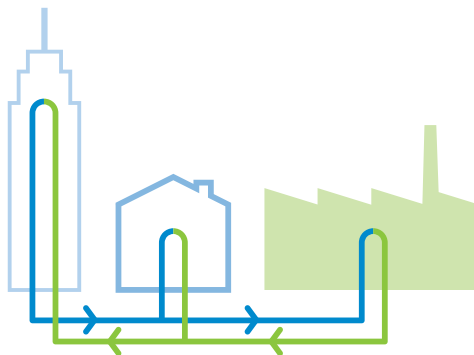
**UNITÀ IMMOBILIARE**

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

**Spesa massima**

30.000 €

## B IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE



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** definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

## B IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE



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, e solo nel caso di interventi in edifici unifamiliari o in unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, 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.

# interventi **trainati**

(art. 119 comma 2)



## < interventi **TRAINATI** >

Beneficiano del Superbonus del 110% tutti gli altri interventi previsti di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n°63 (convertito con modificazioni, dalla Legge 90 del 2013) e s.m.i. nei limiti di spesa previsti. per ciascun intervento di efficienza energetica dalla legislazione vigente. E in base all'ultima legge di Bilancio, anche gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e) del TUIR di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n°917), anche effettuati in favore di persone di età superiore ai sessantacinque anni. 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.

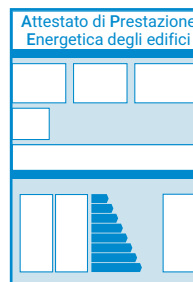
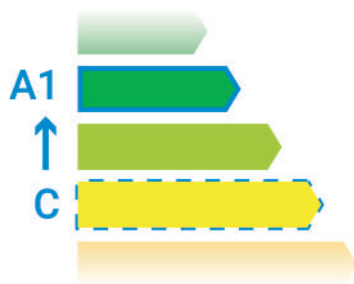
Fanno eccezione gli edifici sottoposti ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e quelli per i quali gli interventi trainanti sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici ed ambientali.

In questi limitati casi, non sono necessari gli interventi trainanti quando l'impedimento alla realizzazione degli interventi trainanti è effettivo, la detrazione del 110% si applica direttamente agli interventi trainati.

## REQUISITI RICHIESTI

Gli interventi realizzati (trainanti e trainati) nel loro complesso devono **migliorare la prestazione energetica di 2 classi**, o di 1 classe, se l'immobile è già in classe A3.

Il risultato verrà certificato con **APE** pre e post interventi.



## FOTOVOLTAICO E SISTEMI DI ACCUMULO

L'aliquota 110% si applica anche alle spese sostenute per l'installazione di **impianti solari fotovoltaici** a patto che l'intervento sia realizzato **congiuntamente a uno degli interventi trainanti, di efficienza energetica o di miglioramento sismico**. L'ammontare complessivo delle spese detraibili è di €48.000, con un tetto massimo di € 2.400 per kW di potenza nominale dell'impianto.

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 48.000 €





## INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE DI RICARICA

Sono ammesse:

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 l'intervento sia associato ad almeno un intervento trainante di efficienza energetica.

## 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 o parti di immobili adibiti a spogliatoi)

**È possibile beneficiare sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.**

## DISPOSIZIONI FINALI

**A.** A. Rientrano tra le spese detraibili quelle relative alle **prestazioni professionali**, quali per esempio, la redazione della relazione tecnica (ex Legge 10 del 1991, il rilascio degli APE, delle asseverazioni, etc

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

## **ASSEVERAZIONI**

(interventi di efficienza energetica)

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

Il Decreto del MiSE 6 agosto 2020, “decreto asseverazioni” 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 lavori, al 30% e/o al 60%.

## POLIZZA DI ASSICURAZIONE



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

< interventi **TRAINATI** >



**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

Interventi di:

**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

Tutti i bonus fiscali sono confermati anche per l'anno 2021. L'Ecobonus (Legge 296 del 2006 e art.14 decreto legislativo 63/2013 e s.m.i.) comprende il bonus facciate, quando energeticamente influente e gli interventi di riqualificazione energetica dell'involucro di parti comuni condominiali (detrazioni del 70%, 75%, 80% e 85%).

Il Superbonus 110% viene prorogato al:

- **30 giugno 2022** per tutti gli edifici, con estensione al 31 dicembre 2022 per gli interventi eseguiti sulle parti comuni condominiali, a condizione che al 30 giugno 2022 sia stato eseguito almeno il 60% dei lavori;
- **31 dicembre 2022** per gli IACP, con estensione al 30 giugno 2023, a condizione che al 31 dicembre 2022 sia stato eseguito almeno il 60% dei lavori;

**Attenzione: mentre le detrazioni relative alle spese sostenute nell'anno 2022 si suddividono in 4 quote annuali di pari importo.**







110%  
Superbonus



**SUPERBONUS 110%**



**CONDOMINI**

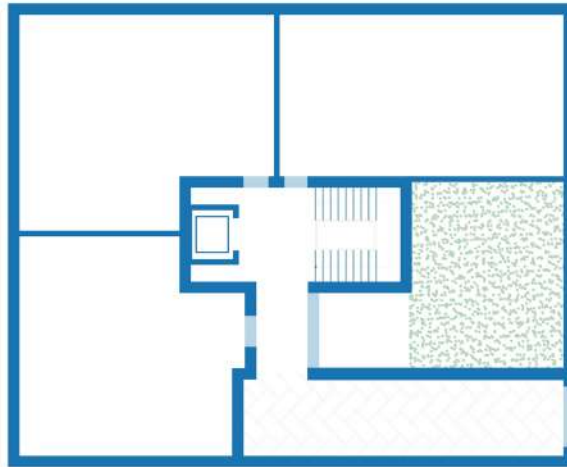
## DELIBERAZIONI ASSEMBLEA

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

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



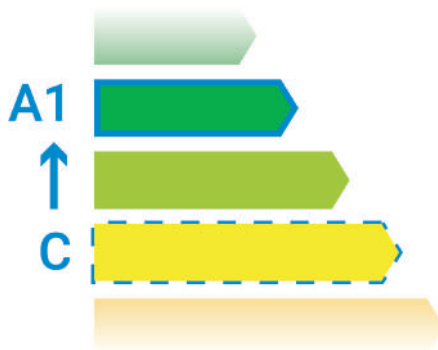
< CONDOMINI >

come si ottiene  
**il superbonus 110%**



## INDICAZIONI GENERALI

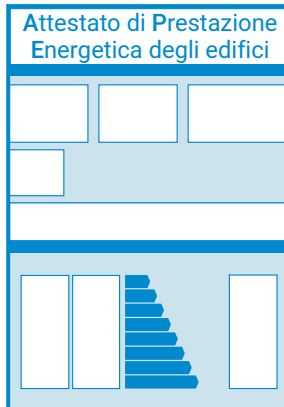
Affidarsi ad un tecnico esperto, che valuterà la possibilità del salto delle **2 classi energetiche** richieste dalla norma.



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.**

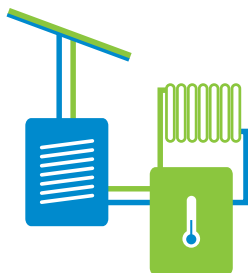


## I LIMITI PREVISTI DI DETRAZIONE DEVONO INTENDERSI PER CIASCUN INTERVENTO O PER CIASCUN RICHIEDENTE?

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.

## < CONDOMINI >



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** che comporta anche le verifiche di regolarità urbanistiche ed edilizie, l'accertamento dell'esistenza o meno di eventuali vincoli territoriali (ambientali, monumentali, infrastrutturali o paesaggistici)

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

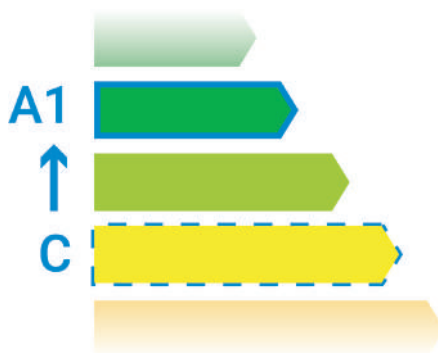
- esaminare lo **stato di fatto** dell'intero edificio e la conformità di **ogni singola UI**
- e la coerenza con i dati catastali

## SECONDA FASE

1. **Verifica preliminare** che con gli interventi di progetto si consegua almeno il miglioramento di due classi energetiche.

# SUPERBONUS

«Salto» di due classi energetiche per la villetta



## SUPERBONUS

### 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.



## SUPERBONUS

### 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**)



## SUPERBONUS

### 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)

⟨ AGEVOLAZIONI FISCALI ⟩

CESSIONE DEL CREDITO

**SUPERBONUS**

Condominio con finanziamento



## SUPERBONUS

### 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.



## SUPERBONUS

### 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**)

## SUPERBONUS

### 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)

**domande comuni  
e casi specifici**



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

Il Superbonus 110% è destinato sostanzialmente 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 INTERVENIRE 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 TRAMITE 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.

## < CONDOMINI >

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.



110%  
Superbonus

# SUPERBONUS 110%

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 di 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



## RISTRUTTURAZIONI

### 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**

## RISTRUTTURAZIONI

### 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**).

## RISTRUTTURAZIONI

### 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.



# bonus casa

scadenza 31/12/2021

**50%**

10 ANNI

Spesa massima  
€96.000 per UI

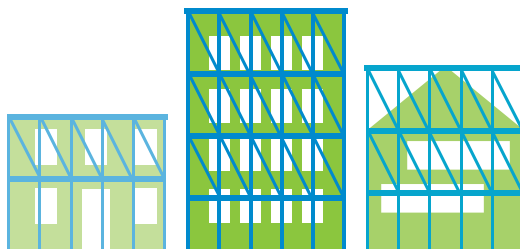
**BONUS CASA**



# 2

## BONUS FACCIATE

Restauro dei balconi e delle pareti esterne



## FACCIATE

### 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

## FACCIATE

### 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**

riassumendo



## CESSIONE DEL CREDITO

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

L'opzione riguarda le spese sostenute dal luglio 2020 al giugno 2022 per le opere agevolate da Superbonus 110%. Sono altresì cedibili i crediti maturati con Bonus Facciate Ecobonus 70-75% e Bonus Casa.

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