

SUPERBONUS 110%

Scopo della normativa

- ✓ **Scopo della norma:** Favorire la ristrutturazione del patrimonio immobiliare abitativo, al fine di limitare l'impatto ambientale generato dalla climitizzaizone degli spazi e il rischi legati ad eventi tellurici (ECO e SISMA BONUS)
- ✓ **atout delle novità del Decreto Rilancio 2020:** il super bonus s'inserisce in un quadro di aiuti consolidato (i primi bonus sono del 1997) introducendo talune **novità** molto **impattanti**, e cioè:
 - **incernento** della percentuale di costo agevolabile (da 50% a 85% fino a gigno 2020; da luglio 2020, in taluni casi fino al 110%);
 - possibilità di **immediata monetizzazione** del bonus, prima recuperabile in 5 o 10 anni; estesa la possibilità anche a chi a redditi bassi o nulli.

Cos'è il Superbonus 110%

E' un'agevolazione prevista dal **Decreto Rilancio (DL 19 maggio 2020, n. 34)** che eleva al **110%** l'aliquota di detrazione delle **spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, per **specifici interventi** sugli edifici, anche condominiali, in ambito di:

- ✓ **Efficienza energetica;**
- ✓ **Interventi antisismici;**
- ✓ **Installazione di impianti fotovoltaici e accumulo;**
- ✓ **Installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.**

Beneficiari

- ✓ Condomini
- ✓ Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- ✓ Persone fisiche
- ✓ Organizzazioni non lucrative di utilità sociale
- ✓ Istituti autonomi case popolari (IACP)
- ✓ Associazioni e società sportive dilettantistiche
- ✓ Soggetti IRES (ma solo su parti comuni di condominio)
- ✓ Familiari, convivenze registrate, unioni civili, conduttori, i comodatari, more uxorio.
- ✓ Professionisti: no sull'ufficio. Si l'ufficio per le parti comuni condominiali sui condomini dove la superficie residenziale è preponderante rispetto a quella commerciale/servizi.

Immobili su cui si applica l'agevolazione

Si applica per interventi effettuati su immobili residenziali di categoria catastale A, prima o seconda casa, indifferentemente. Gli interventi incidono su:

- ✓ **Parti comuni di edificio;**
- ✓ **Singole unità immobiliari possedute da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, arti o professioni;**
- ✓ **Edifici unifamiliari o singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.**

Ai fini dell'Ecobonus al 110% (non anche per il Sismabonus potenziato), vengono agevolate al massimo 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona fisica (ferme restando le detrazioni spettanti per le parti comuni degli edifici). Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, salvo quando aperte al pubblico

Interventi ammessi ECO trainanti

Gli interventi ECO per esser agevolabili devono comprendere almeno un intervento trainante, che sono :

- ✓ **isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate;**
- ✓ **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.**

Ulteriore requisito richiesto: l'insieme degli interventi deve far ottenere un miglioramento di due classi energetiche.

Interventi trainati ECO

Gli interventi ECO diversi dai trainanti beneficiano comunque dell'aliquota 110% se eseguiti **congiuntamente ad un intervento trainante.**

Gli interventi trainati sono:

serramenti, caldaie a condensazione o ibride, scaldacqua a pompa di calore, solare termico, frangisole, domotica per controlli ECO, pannelli fotovoltaici e batteria.

L'esecuzione congiunta può generare problemi burocratici (risolvibili) in caso di presenza di più fornitori.

Interventi ammessi Sisma

Sismabonus 110% per interventi di riduzione del rischio sismico (privati e imprese)

Messa in sicurezza antisismica delle abitazioni e degli edifici produttivi in zona di rischio sismico 1, 2 e 3.

- ✓ **Interventi antisismici realizzati sulla struttura;**
- ✓ **Fabbricati demoliti e ricostruiti da imprese costruttrici e venduti entro 18 mesi.**

Beneficiano dell'aliquota 110% se **eseguiti congiuntamente** ad un intervento di miglioramento della classe sismica, **anche in assenza** di interventi trainanti ECO: **fotovoltaico e sistemi di accumulo.**

Scadenze e rinnovo della norma

- ✓ È possibile usufruire dei Superbonus per le **spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 sino al 31 dicembre 2021**, a prescindere dalla data di stipula del contratto e dell'inizio dei lavori.

- ✓ E' molto probabile che i bonus vengano prorogati, per diversi motivi:
 - storici;
 - benefici diretti dello stato;
 - obiettivi climatici;
 - limitato impatto sul bilancio annuale dello stato (il 110% costa ca. 1 mld sul 2021 e poco più di 3 mld per il 2022; il recovery fund sono oltre 200 mld) a cui si contrappone un immediato rilancio del settore, che trarrebbe l'economia locale.

Come si monetizza il vantaggio derivante dai bonus ECO e Sisma?

- ✓ Il **beneficiario** paga direttamente il fornitore e:
 - 1) mantiene la detrazione fiscale, che è pari al 110% delle spese sostenute, da fruire nei **5 anni successivi in termini di minori imposte da pagare**;
 - 2) il beneficiario può cedere il **credito d'imposta a terzi**, comprese banche e intermediari finanziari; il mercato degli acquirenti si preannuncia molto attivo.
- ✓ 3) il **beneficiario** riceve già dal fornitore, a cui cede il bonus, uno **sconto in fattura**; il fornitore poi potrà utilizzare il credito direttamente o cederlo sul mercato.

Bonus ECO e Sisma anche per le società

Anche le società che possono essere beneficiarie dei bonus ECO e Sisma, fino quindi all'85% (e mantengono il relativo costo deducibile; hanno quindi un vantaggio che pareggia quello dei privati!).

Affrontano le stesse tematiche dei privati, a cui si aggiungono i riflessi contabili con valenza fiscale.

Approccio operativo dei privati

- ✓ Consigliamo riunione con commercialisti e, se dal caso, avvocati, coi beneficiari dell'intervento con focus su opportunità e rischi. Obiettivo: risposte pratiche e operative in favore dei beneficiari che poi riprendono le loro decisioni.

A seguire i proprietari, qualora interessati, incaricano professionisti di loro fiducia, e cioè:

- il tecnico (architetto, geometra o ingegnere) che deve verificare l'assenza di abusi edilizi, e proporre progettazione di massima dell'intervento;
- il termotecnico che individua la situazione iniziale (classe energetica) e quella dove si può arrivare, indicando un panel di interventi;
- l'ingegnere strutturale, in caso i beneficiari intendano avvalersi anche delle possibilità offerte dal Sisma bonus.

Possibile intervento dello Studio Righini

- ✓ Assisterà alla prima riunione, avente ad oggetto l'individuazione dei bonus.
- ✓ In una seconda fase fornisce l'assistenza amministrativa necessaria per impostare la gestione ottimale dei bonus e poi predisporre correttamente la documentazione (permessi, asseverazioni, fatture e pagamenti, per esempio), da raccogliere e ordinare a supporto del visto di conformità (**lo Studio lo rilascia** e il costo è agevolato al 110%);
- ✓ Il visto di conformità **è la certificazione** sul fatto che sono stati raccolti tutti i documenti necessari ed esistono tutte le condizioni richieste dalla norma affinché maturino i bonus. E' rilasciato **nell'interesse** dell'erario ma, a ben vedere, **soprattutto dei beneficiari**, che sono quelli che, in caso di verifica non positiva da parte dell'Agenzia delle Entrate, possono essere chiamati a pagare pesanti sanzioni (100% del bonus) oltrechè restituire il bonus stesso (anche nel caso di interebnto con sconto in fattura)

Team di lavoro dello Studio Righini

- ✓ Lo studio interviene con un team dedicato multidisciplinare.
- ✓ Commercialisti coinvolti nella materia fiscale (imposte dirette, IVA, registro e contenzioso).
- ✓ Assistenza specialistica legale relativa, per esempio, alla contrattualistica legata ai bonus (lato privati e general contractor) e alla soluzione di questioni urbanistiche complesse.

Altri servizi resi dallo Studio Righini

- ✓ **Monitoraggio continuo** di tutte le novità legislative, interpretative, di prassi e giurisprudenziali;
- ✓ **Assistenza ai soggetti** che intendono far fare il lavoro a general contractor che effettuano lo sconto in fattura. Nel caso i professionisti potranno fare un'analisi della contrattualistica proposta dai fornitori volta all'individuazione dei rischi per i clienti; inoltre daranno anche la disponibilità ad apporre il visto di conformità (che certifica la regolarità amministrativa della procedura che guida la genesi dei bonus) **evitando** che questa attività di controllo, che nel caso specifico è il controllo di come gestiscono i bonus i fornitori stessi, sia effettuata dai professionisti indicati dai general contractor, che hanno un potenziale rischio di indipendenza.

SUPERBONUS 110%



QUANDO

Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021



COME

Detrazione fiscale in 5 anni
Cessione del credito all'impresa
Cessione del credito a banche o intermediari finanziari



COSA

Miglioramento energetico - Miglioramento sismico
Impianto fotovoltaico - Accumulo energia
Colonnine ricarica auto elettriche



CHI

Condomini - Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
Persone fisiche - Organizzazioni non lucrative di utilità sociale
Istituti autonomi case popolari (IACP) - Associazioni e società sportive dilettantistiche

Contatti

Sede di VERONA
Piazza Cittadella, 13
Tel +39 045 596 888

Sede di MILANO
Via Monte di Pietà, 19
Tel +39 02 45472804

email: studiorighini@studiorighini.it