SUPERBONUS 110%

Il decreto Rilancio prevede un superbonus del 110% per i lavori di riqualificazione energetica e antisismica che dovranno garantire «il miglioramento di almeno due classi energetiche da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape)». Il Decreto premia le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 per specifici interventi volti a incrementare l'efficienza energetica degli edifici (ecobonus), la riduzione del rischio sismico (sismabonus) e per interventi connessi relativi all'installazione di impianti fotovoltaici e colonnine per la ricarica di veicoli elettrici. Per questi interventi, in luogo della detrazione, il contribuente potrà optare per un contributo sotto forma di sconto in fattura da parte del fornitore, che potrà recuperarlo sotto forma di credito di imposta cedibile ad altri soggetti, comprese banche e intermediari finanziari, ovvero per la trasformazione in un credito di imposta. Lo sconto fiscale è riconosciuto anche per gli interventi effettuati sulle "seconde case" (non villette unifamiliari). I soggetti che rilasceranno attestazioni e asseverazioni infedeli rischieranno una sanzione pecuniaria da un minimo di 2mila euro fino a un massimo di 15mila euro per ogni attestazione o asseverazione infedele rilasciata ai cittadini che avviino i lavori di efficientamento energetico e di messa in sicurezza degli edifici.

L'intervento agevolato spetta ai condomini, ma anche alle singole unità immobiliari nei condomini e, con alcuni limiti, per gli edifici unifamiliari (solo se adibiti a prima casa). I condomini sono comunque i destinatari principali dell'agevolazione, tanto è che i limiti di spesa sono molto alti.

Per far scattare la detrazione al 110% è necessario che sia realizzato almeno uno dei tre interventi trainanti individuati dall'articolo 119: a) l'isolamento termico su almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio (il cosiddetto cappotto termico); b) l'installazione di caldaie a pompe di calore o a condensazione (basso consumo); c) la realizzazione di lavori di adeguamento antisismico.

Questi interventi sono "trainanti": uno solo di questi basta portare al 110% lo sgravio in cui possono entrare altri interventi: a) il montaggio di pannelli solari; b) il montaggio di accumulatori di energia collegati ai pannelli solari; c) gli interventi previsti dal vecchio ecobonus (art. 14 del Dl 63/2003); d) la realizzazione delle colonnine per caricare le batterie delle auto elettriche.

Tutti questi interventi accedono anche al beneficio del 110% se realizzati con uno di quelli trainanti. L'altro pilastro del superbonus è la possibilità generalizzata di cedere la detrazione di imposta a una banca, a una assicurazione o a un altro intermediario finanziario oppure di scontare subito lo sgravio fiscale nella fattura dei fornitori che a loro volta saranno liberi di cederlo a una banca o ad altri soggetti. La cedibilità del credito con il fisco e il beneficio al 110% producono un risultato straordinario: la possibilità di realizzare i lavori a carico dello Stato, senza pagare nulla, senza anticipazione di neanche un euro. L'eccedenza di sconto fiscale del 10% oltre alla spesa sostenuta consente infatti di ripagare fornitori e banche che anticipano le somme per realizzare i lavori o installare gli impianti. Per chi realizza i lavori antisimici c'è la possibilità di acquistare una polizza anticalamità con detrazione al 90%. I tetti di spesa nel caso dei condomini sono pari a 60mila euro moltiplicato il numero di unità abitative per l'isolamento termico e di 30mila euro per il numero delle unità immobiliari per le caldaie. Per i due interventi, nel caso di un condominio medio di 50 abitazioni il tetto di spesa è di 4,5 milioni. La condizione più impegnativa per l'intervento energetico è che deve produrre un miglioramento di due classi energetiche Ape (una se due non è possibile).