Superbonus 110% anche per demolizioni e ricostruzioni e per tutte le seconde case

2 Luglio 2020

Quasi certo l'aumento dei beneficiari del Superbonus, che includerà le seconde case, e degli interventi agevolati, in cui saranno incluse anche le demolizioni e ricostruzioni. Come contropartita, scenderanno i tetti di spesa.

Sono alcune delle modifiche al nuovo sistema di detrazioni fiscali, contenute negli emendamenti al disegno di legge di conversione del Decreto Rilancio (**DL 34/2020**), che la Commissione Bilancio si appresta a varare.

Superbonus 110% per demolizioni e ricostruzioni

Il Superbonus per l'efficientamento energetico sarà riconosciuto anche agli interventi di **demolizione e ricostruzione**. Come spiegato nella relazione illustrativa, la novità non avrà alcun impatto dal punto di vista finanziario in quanto l'intervento già accede agli incentivi, ma darà al beneficiario più chances di scelta tra le soluzioni progettuali.

Passando alla messa in sicurezza antisismica, sarà agevolata anche la realizzazione di sistemi di **monitoraggio strutturale continuo** eseguita congiuntamente agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico.

Superbonus 110% per tutte le seconde case e villette a schiera

Una delle novità è la possibilità, per le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni, di ottenere il Superbonus per l'efficientamento energetico su **due unità immobiliari**, oltre che per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali. Per l'accesso ai bonus, non ci sarà differenza tra prime e seconde case.

Per evitare confusione nella fase applicativa, viene chiarito che potranno ottenere il Superbonus le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, con uno o più accessi autonomi dall'esterno, come nel caso delle **villette a schiera**.

Potranno accedere al Superbonus anche gli edifici appartenenti ad organizzazioni senza scopo di lucro, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale del **terzo settore**.

Saranno invece espressamente escluse dal superbonus le abitazioni di tipo signorile, le abitazioni in ville e i castelli, rientranti rispettivamente nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

Superbonus 110% per tetti inclinati e collettori solari

Il superbonus sull'isolamento termico sarà riconosciuto anche alle **superfici opache inclinate**, non solo a quelle orizzontali e verticali. In questo modo, i lavori di coibentazione potranno riguardare tutte le tipologie di tetti.

Per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale in condominio, potranno essere utilizzati, oltre agli impianti centralizzati a condensazione, pompa di calore e microcogenerazione, anche gli impianti a **collettori solari**. Oltre all'intervento vero e proprio di sostituzione e allo smaltimento del vecchio impianto, sarà detraibile la **sostituzione della canna fumaria** collettiva con sistemi fumari multipli o collettivi compatibili con i nuovi apparecchi e dotati di marcatura CE.

Nelle singole unità immobiliari, sarà inoltre agevolata la sostituzione di una vecchia caldaia a biomassa con una nuova in classe a 5 stelle.

Superbonus 110% per l'efficientamento degli immobili vincolati

Negli **immobili vincolati** ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (**D.lgs 42/2004**), o in quelli in cui i regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali impediscono la coibentazione e/o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, sarà incentivato con la detrazione fiscale al 110% qualunque intervento di efficientamento energetico in grado di produrre un miglioramento della prestazione energetica di due classi o, se impossibile, il raggiungimento della classe energetica più alta.

Superbonus 110%, norme attuative entro il 18 agosto

Le regole attuative, così come quelle per scegliere lo sconto in fattura o la cessione del credito, saranno definite dall'Agenzia delle Entrate, con un provvedimento ad-hoc, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione. Il ddl deve essere convertito entro il **18 luglio**. Da questa data potrebbero iniziare a decorrere i termini per l'adozione dei provvedimenti attuativi. Se per la conversione in legge e per l'adozione dei provvedimenti si utilizzerà tutto il tempo a disposizione, le regole operative per usufruire del Superbonus potrebbero arrivare entro il **18 agosto**.

Una simile prospettiva potrebbe essere scoraggiante per le imprese. I contribuenti interessati alla realizzazione dei lavori, infatti, aspetteranno la definizione di regole certe prima di investire tempo e risorse. L'obiettivo del rilancio potrebbe trasformarsi in un blocco, a meno che Parlamento ed Agenzie delle Entrate riescano a definire il quadro normativo in tempi più contenuti, quindi prima del 18 agosto.

Superbonus fino al 2022 per l'edilizia sociale

Per gli edifici destinati all'**edilizia sociale** il Superbonus per la riqualificazione energetica scadrà il **30 giugno 2022** anziché il 31 dicembre 2021. Molto proabilmente la deadline resterà invariata per gli interventi sugli immobili dei privati anche se, in un primo momento, si era sperato in un allungamento dei termini generalizzato.

Superbonus 110%, scendono i tetti di spesa

L'allargamento della platea dei beneficiari e degli interventi agevolabili sarà controbilanciato da una riduzione dei tetti di spesa.

Gli interventi di installazione del cappotto termico avranno tetti di spesa più bassi e **differenziati in base alla tipologia degli edifici**. Dai 60mila euro inizialmente previsti per ogni unità immobiliare, si passerà a 50mila euro per gli edifici unifamiliari, 40mila euro per i condomìni fino a otto unità immobiliari e 30mila euro per quelli più grandi. Questi importi devono essere moltiplicati per il

numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio.

Negli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centrali a condensazione, a pompa di calore, di microcogenerazione o a collettori solari, è previsto un tetto di spesa di 20mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio, nei condomìni fino a otto unità immobiliari. Negli edifici con più unità immobiliari, il tetto di spesa sarà di 15mila euro.

Asseverazioni a fine lavori o a SAL, congruità delle spese con prezziari ad hoc

Per fare più chiarezza, viene spiegato che le **asseverazioni** attestanti i requisiti tecnici dei progetti devono essere rilasciate dai tecnici al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori. Per attestare la congruità delle spese si dovrà inoltre fare riferimento ai prezziari che il Mise dovrà definire con un decreto ministeriale. Fino ad allora, si utilizzeranno i prezzari regionali, i listini ufficiali o locali delle Camere di Commercio o i prezzi di mercato del luogo in cui si effettuano i lavori.

Superbonus 110% e fotovoltaico

Il Decreto Rilancio prevede che, per ottenere il Superbonus sull’installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici, l’**energia non autoconsumata** in sito deve essere ceduta al GSE. L’emendamento chiarisce che il termine “energia autoconsumata” deve ritenersi equivalente al termine “energia condivisa” contenuto nel DL 162/2019, che ha recepito la Direttiva 2018/2001/UE. Le due espressioni indicano un autoconsumo istantaneo dell’energia prodotta dall’impianto alimentato da fonti rinnovabili. Non chiarire questo passaggio, avrebbe potuto condurre al paradosso di incentivare maggiormente l’autoconsumo singolo anziché quello condiviso, ad esempio in condominio.

Viene anche spiegato che nelle comunità energetiche rinnovabili, costituite come enti non commerciali o condomìni, le gestione di un impianto fotovoltaico fino a 200kW non costituisce esercizio di attività commerciale abituale.