

# REBUILD LAB

RISTRUTTURAZIONE

ENERGIA

IMPIANTI

STRUTTURE

RISPARMIO

RIQUALIFICAZIONE

FOTOVOLTAICO

CAPPOTTO

INVESTIMENTI

APE - COLLAUDO

CLASSE ENERGETICA

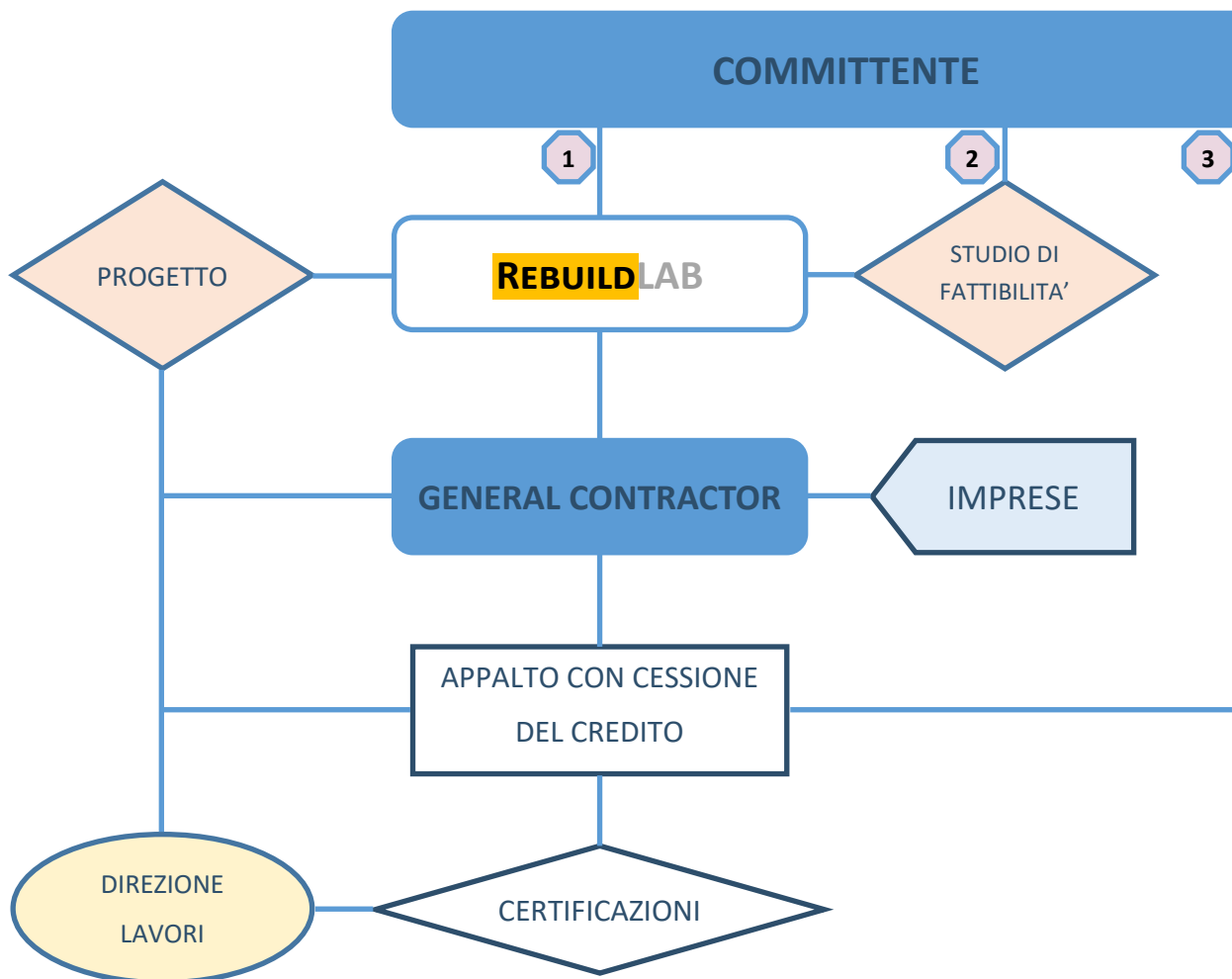
CONDOMINIO

DETRAZIONI FISCALI



## SUPERBONUS

## 2022-2023



### IL COMMITTENTE

- a) Incarica RLAB per la progettazione e direzione lavori
- b) Approva lo studio di fattibilità proposto da RLAB
- c) Sottoscrive l'appalto per i lavori

*Solo nel caso in cui lo studio di fattibilità non venga approvato, il Committente dovrà versare ad RLAB un indennizzo*

### **REBUILD LAB**

- a) Elabora lo studio di fattibilità
- b) Sviluppa il progetto degli interventi
- c) Individua uno o più General Contractor che presenteranno le offerte con le proposte economiche
- d) Svolge le attività di D.LL. durante la esecuzione dei lavori
- e) Raccoglie ed elabora la documentazione per la fine lavori

### General Contractor

- a) Analizza il progetto di intervento proposto da RLAB valutando tutti gli aspetti fiscali e legali
- b) Raccoglie i preventivi dei vari lavori attraverso imprese di sua fiducia
- c) Presenta la proposta economica al committente indicando l'importo dei lavori e lo sconto in fattura (cessione del credito)
- d) Sarà unico responsabile verso il Committente di tutti i lavori eseguiti
- e) Fornirà tutte le certificazioni necessarie per la fine dei lavori

## LE MISURE PREVISTE DALL'ECO/SISMABONUS 110%

Tra i provvedimenti appena varati, il nuovo "Decreto Rilancio 19 maggio 2020" prevede l'innalzamento delle detrazioni dell'Eco/Sismabonus al 110% a partire dal primo luglio 2020, aprendo importanti opportunità di sviluppo per il settore immobiliare nel dopo emergenza Covid.

Al Titolo VI del Decreto recante *Misure Fiscali*, l'articolo 119 – 121, che norma gli *Incentivi per l'efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici*, stabilisce che "la detrazione [...] si applica nella misura del 110%, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021".

Due sono i pilastri principali del Superbonus: l'Ecobonus e il Sismabonus che in particolari condizioni e per particolari edifici godono entrambi di una aliquota al 110%.

A questi, il legislatore ha previsto di abbinare altre misure (Interventi) che possono godere di un'aliquota del 110%, come ad esempio l'installazione di pannelli fotovoltaici o di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, se eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi in Ecobonus o Sismabonus, per cui i primi sono propedeutici ai secondi.

Per quanto riguarda l'Ecobonus, tre sono gli interventi trainanti che godono dell'aliquota al 110%:

1. Cappotto termico e serramenti: Interventi di isolamento termico delle superfici opache e finestate verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.
2. Sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione: interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato.
3. Sostituzione di generatore di calore con pompa di calore: Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microcogenerazione.

Importante evidenziare che, al fine di ottenere la detrazione, gli interventi dovranno assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

## ISOLAMENTO TERMICO SOSTITUZIONE GENERATORE CAPPOTTO - SERRAMENTI CALDAIA - POMPA DI CALORE

### INTERVENTI IN AMBITO DI: EFFICIENZA ENERGETICA, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E ACCUMULATORI AD ESSI INTEGRATI, INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI NEGLI EDIFICI

Il decreto prevede la possibilità che l'aliquota del 110% sia applicata anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei tre interventi dell'Ecobonus (1, 2 e 3 del paragrafo precedente). Fra questi, anche l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici gode di un'aliquota nella misura del 110 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi uno dei tre interventi dell'Ecobonus. La detrazione al 110% si estende anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici.

Altra novità del decreto è l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, alla quale la detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno dei tre macro interventi dell'Ecobonus.

Tuttavia, per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico che vengono eseguiti in maniera disgiunta rispetto ai tre interventi previsti dell'Ecobonus 110% (ovvero, cappotto termico e serramenti, e sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione e pompa di calore), rimane la detrazione tradizionale (fra i quali: 65% per l'Ecobonus, 90% per le facciate, 50% ristrutturazione edilizia).

## -IMPIANTI FOTOVOLTAICI -RICARICA VEICOLI -COGENERAZIONE -SCHERMATURE SOLARI -SOLARE TERMICO -BUILDING AUTOMATION

### RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Il secondo importante pilastro del Superbonus è il Sismabonus, che vede elevata l'aliquota delle detrazioni al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi destinati a specifici interventi antisismici sugli edifici. La detrazione può essere goduta sempreché sia contestualmente stipulata una polizza assicurativa a copertura del rischio di eventi calamitosi.

## MIGLIORAMENTO SISMICO

## AMBITO APPLICATIVO DELLE NUOVE NORME CON RIFERIMENTO AI DESTINATARI DELLE STESSE

Tutte le disposizioni si applicano agli interventi effettuati dai condomini, nonché, sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale, dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali, e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

# -CONDOMINI -SINGOLE UNITA' -CASE POPOLARI -COOPERATIVE

## TRASFORMAZIONE DELLE DETRAZIONI FISCALI IN SCONTO SUL CORRISPETTIVO DOVUTO E IN CREDITO D'IMPOSTA CEDIBILE

Al fine di supportare la ripresa dell'economia a seguito della crisi collegata all'emergenza epidemiologica da Covid 19, il decreto, all'articolo 121, prevede in via sperimentale che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati (Recupero del patrimonio edilizio, Efficienza energetica, Adozioni di misure antisismiche, Recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, Installazioni di impianti solari fotovoltaici, installazioni di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici) possono optare alternativamente:

per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari;

per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successive cessioni ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Inoltre, la trasformazione del corrispondente importo della detrazione in credito d'imposta, con facoltà di successive cessioni ad altri soggetti, trova applicazione, su opzione da esercitare nel 2020, anche in relazione alle rate residue di detrazioni relative ad interventi effettuati in anni precedenti.

# CREDITO D'IMPOSTA SCONTO IN FATTURA

## SUPERBONUS 110% IN BREVE

### 1) Ecobonus

a) Isolamento termico involucro edilizio per una superficie > del 25% della superficie disperdente (Cappotto termico –Serramenti)

b) Sostituzione generatore di calore con:

- Caldaie a condensazione classe A (solo nei condomini centralizzati)
- Pompa di calore in classe A

La realizzazione di almeno uno degli interventi di cui sopra permette di inserire altre realizzazioni che possono essere detratte al 110% tra cui:

1. Impianti fotovoltaici con o senza sistema di accumulo
2. Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici
3. Impianti di cogenerazione
4. Schermature solari
5. Solare termico
6. Building Automation

— Condominio intervento involucro: MAX € 60.000,00 per u.i.

— Condominio intervento impianto: MAX € 30.000,00 per u.i.

### 2) Sismabonus

- Per interventi destinati a specifici interventi antisismici sugli edifici quali adeguamento e/o miglioramento sismico con obiettivo di almeno una classe di minor rischio sismico in zone sismiche 1,2,3.

— Condominio o unità immobiliare singola: MAX € 96.000,00 per u.i

### A CHI SPETTA

- Condomini (costituiti anche da condomini che hanno seconde case)
- Singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale,
- Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati
- Enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti (che non facciano attività commerciale nei locali da riqualificare)
- Istituti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing"
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

### REQUISITI

- Realizzazione di almeno uno degli interventi 1a e 1b di cui sopra a cui si possono aggiungere gli interventi 1 – 6.
- Raggiungimento di due classi energetiche dell'edificio (inteso ai sensi del D.Lgs 192/2005) ovvero se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta attestata attraverso attestato di prestazione energetica sull'edificio, (ex ante ex post)
- Asseverazione tecnica su:
  - Congruità spesa
  - Rispetto criteri ambientali minimi sui sistemi di isolamento
  - Requisiti prestazionali involucro - impianto energetici sottesi all'aumento di classe energetica
- Visto di conformità fiscale rilasciato ex art 35 o art 32 decreto 241/97 al contribuente avente diritto a sostenere la spesa
- Che gli interventi vengano effettuati tra il primo luglio 2020 e il 31 dicembre 2021.



#### **CASSETTA & PARTNERS**

Via verdi , 67

31046 Oderzo (TV)

0422.717609

[mauro.bonotto@casettaepartners.it](mailto:mauro.bonotto@casettaepartners.it)

[alessandro.re@casettaepartners.it](mailto:alessandro.re@casettaepartners.it)

#### **ENERGY PLUS PROJECT**

Piazzetta San Marco, 7/8

31053 Pieve di Soligo (TV)

0438.981600

[mf@epplus.it](mailto:mf@epplus.it)

[md@epplus.it](mailto:md@epplus.it)

Via dei Prata, 14

31100 Treviso

0422.303480

[ap@epplus.it](mailto:ap@epplus.it)