

Bonus Casa



SUPER ECOBONUS

Aliquota	110%
Periodo	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021
Ripartizione	5 Anni
Soggetti Beneficiari	Condomini;
	Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni
	Istituti autonomi case popolari (IACP) e istituti affini (Per questa categoria il periodo è esteso al 30 giugno 2022)
	Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
	Onlus e associazioni di volontariato
	Associazioni e società sportive dilettantistiche (Per Questa Categoria la detrazione è applicabile solo per gli interventi sugli spogliatoi)
Edifici Beneficiari	Edifici Residenziali Unifamiliari ad eccezione di quelli di categorie catastali A/1 A/8 e quelli A/9 non aperti al pubblico Possono rientrare in questa categoria anche le Unità Immobiliari che sebbene siano all'interno di un condominio siano "Funzionalmente autonome" Ovvero almeno un accesso indipendente e tutti gli impianti autonomi
	Edifici Plurifamiliari/Condomini a maggioranza Residenziale
Interventi Detraibili (TRAINANTI)	Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti esterne) orizzontali (solai) e inclinate (tetti)
	Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali esistenti con • Impianti a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A (Regolamento UE n. 811/2013 del 18 febbraio 2013) • Impianti a pompa di calore • Impianti ibridi • Impianti Geotermici • Caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive almeno di classe 5 stelle (Regolamento Ministro dell'ambiente n.186 del 7 novembre 2017)
Altri Interventi (TRAINATI)	Adeguamento dei sistemi di distribuzione (tubi), emissione (sistemi scaldanti) e regolazione (sonde, termostati e valvole termostatiche)
	Sostituzione Infissi
	Installazione impianti di microcogenerazione
	Installazione collettori solari
	Installazione impianti Fotovoltaici con Accumulo
Altri Costi Detraibili	Installazione di ponteggi
	Smaltimento dei materiali Edili
	Smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito
	Sostituzione della canna fumaria
	Spese Tecniche
	Costi Autorizzazioni edilizie
	IVA

Condizioni per accedere al bonus	L'intervento deve portare al miglioramento di almeno due classi energetiche o la classe più alta
	L'Immobile deve essere dotato di un impianto di riscaldamento, No solo impianti per la sola acqua calda
	L'Intervento di isolamento deve coprire almeno il 25% delle superfici disperdenti, Ovvero quelli verso l'esterno o i vani non riscaldati
	I materiali isolanti usati devono rispettare i criteri ambientali minimi del decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017
	Nei Condomini il nuovo impianto deve essere centralizzato
	Per gli impianti fotovoltaici la cessione dell'energia non auto consumata al GSE
Limite di Spesa	Per l'isolamento delle Pareti • 50.000 € Per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari all'interni di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti • 40.000 € Per ogni Unità immobiliare degli edifici composti da 2 a 8 U.I. • 30.000 € Per ogni ulteriore Unità immobiliare degli edifici composti da oltre 8 U.I.
	Per la sostituzione di Caldaia e Impianti • 30.000 € Per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti • 20.000 € Per ogni Unità immobiliare degli edifici composti da 2 a 8 U.I. (Impianti Centralizzati) • 15.000 € Per ogni ulteriore Unità immobiliare degli edifici composti da oltre 8 U.I. (Per Impianti Centralizzati)
	Per interventi di riqualificazione Energetiche sulle parti privati Sostituzione Infissi, Sotituzione Caldaia e Impianti • 54.545 € Per ogni Unità immobiliare
	Per L'istallazione di Impianti Fotovoltaici • 48.000 € ma con i limiti di: • 2.400 €/kW • 1.600 €/kW in caso di Ristrutturazione edilizia o nuova costruzione • 1.000 €/kW Per l'istallazione di sistemi di accumulo
	Per L'istallazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici • 3.000 €
Altri Limiti	Per gli interventi riguardanti l'Ecobonus sulle parti private c'è il limite di 2 unità immobiliari per ogni persona fisica
Casi Particolari	Per i comuni montani non soggetti a procedure di infrazione UE, si può usufruire della detrazione per sistemi di teleriscaldamento efficiente, (Art.n.2 comma 2 lettera tt Decreto Legislativo n. 102 del 4 luglio 2014)
	Per gli edifici unifamiliari in aree non metanizzate e non soggette a procedure di infrazione UE si può usufruire della detrazione per caldaie a biomassa di classe 5 (Decreto del Ministro dell'ambiente n. 186 del 7 novembre 2017)
	Se l'immobile risulta vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2204 o se regolamenti edilizi vietano gli interventi trainanti si può usufruire della detrazione anche per i soli interventi trainati
Documentazione Occorrente	APE Pre e Post Intervento
	Visto di conformità (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro e dai CAF) (Solo in caso di Cessione del Credito)
	Asseverazione prezzi
	Polizza assicurativa del tecnico

LINK UTILI

D.L.34 19/05/20	https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/05/19/20G00052/sg
L.77 17/07/20	https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/07/18/20G00095/sg
C.A.M.	https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/11/06/17A07439/sg

SUPER SISMABONUS

Aliquota	110%
Periodo	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021
Ripartizione	5 Anni
Soggetti Beneficiari	Condomini;
	Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni
	Istituti autonomi case popolari (IACP) e istituti affini (Per questa categoria il periodo è esteso al 30 giugno 2022)
	Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
	Onlus e associazioni di volontariato
	Associazioni e società sportive dilettantistiche (Per Questa Categoria la detrazione è applicabile solo per gli interventi sugli spogliatoi)
Edifici Beneficiari	Edifici Residenziali Unifamiliari ad eccezione di quelli di categorie catastali A/1 A/8 e quelli A/9 non aperti al pubblico Possono rientrare in questa categoria anche le Unità Immobiliari che sebbene siano all'interno di un condominio siano "Funzionalmente autonome" Ovvero almeno un accesso indipendente e tutti gli impianti autonomi
	Edifici Plurifamiliari/Condomini a maggioranza Residenziale
Interventi Detraibili	Interventi di messa in sicurezza statica degli edifici. Sono ammessi anche interventi demolizione e ricostruzione anche con variazione della sagoma e della volumetria
Altri Interventi	Sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici
	Installazione impianti Fotovoltaici con Accumulo
Altri Costi Detraibili	Installazione di ponteggi
	Smaltimento dei materiali Edili
	Spese Tecniche
	Costi Autorizzazioni edilizie
	IVA
	Polizza assicurativa per eventi calamitosi (al 90% e solo se la detrazione viene ceduta alla compagnia Assicurativa)
Condizioni per accedere al bonus	L'immobile deve ricadere nelle zone sismiche 1-2 o 3 ai sensi dell'OPCM 3519/2006. sono quindi escluse solo quelle ricadenti nella zona sismica 4
	Per gli impianti fotovoltaici la cessione dell'energia non auto consumata al GSE
Limite di Spesa	Per i lavori di messa in sicurezza statica degli edifici • 96.000 € Per ogni Unità immobiliare Nel limite di spesa sono compresi gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati sulle parti private che però possono essere detratte al 50%
	Per L'installazione di Impianti Fotovoltaici • 48.000 € ma con i limiti di: • 2.400 €/kW • 1.600 €/kW in caso di Ristrutturazione edilizia o nuova costruzione • 1.000 €/kW Per l'installazione di sistemi di accumulo

Documentazione Occorrente	Attestato di Rischio Sismico
	Visto di conformità (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro e dai CAF) (Solo in caso di Cessione del Credito)
	Asseverazione prezzi
	Polizza assicurativa del tecnico

LINK UTILI

D.L.34 19/05/20	https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/05/19/20G00052/sg
L.77 17/07/20	https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/07/18/20G00095/sg
Zone Sismiche	http://www.protezionecivile.gov.it/documents/20182/1272515/Mappa+classificazione+sismica+al+31+gennaio+2020+per+c omuni/df142eb4-4446-42ce-b53b-a3abde5d7d48

PUO' ACCEDERE AL SUPERBONUS?

Un Edificio di 2 Unità immobiliari?

SI Bastano 2 distinte unità immobiliari di proprietà diverse per essere considerati Condominio

Un Condominio con meno 8 unità immobiliari senza codice fiscale e amministratore?

SI Viene usato il codice fiscale di uno dei condomini che fa le veci dell'amministratore
(AE-Circolare n.24 Pag. 7)

Un Condominio con unità immobiliari a destinazione mista Residenziale e Commerciale?

SI ma solo se la superficie complessiva delle unità immobiliari residenziali è superiore a quella delle altre unità immobiliari,
Se invece è inferiore possono usufruire della detrazione solo i possessori o detentori delle unità immobiliari residenziali
(AE-Circolare n.24 Pag. 15)

Un Unità Immobiliare posta in un edificio Plurifamiliare che ha l'accesso da una strada privata o da un cortile in comune con altre unità immobiliari può ritenersi autonoma?

SI Può accedere sia da solo come edificio unifamiliare che come condomino con le restanti unità immobiliari dell'edificio

Un Unità Immobiliare posta in un edificio Plurifamiliare con accesso autonomo e caldaia condominiale?

SI Ma solo come condominio e non come edificio unifamiliare

Il Possessore di un immobile (Proprietario, Usufruttuario ecc.) senza alcun reddito da lavoro (Disoccupato Casalinga ecc.)?

SI, ma non avendo imposte da pagare deve optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura

Il Detentore di un immobile (Affittuario o Comodatario)?

SI ma solo se detiene il bene con un regolare contratto registrato prima del sostenimento delle spese, deve avere redditi imponibili oltre al consenso scritto all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario

Il Detentore di un immobile (affittuario o comodatario) non residente fiscalmente in Italia?

NO

(AE-Circolare n.24 Pag. 10)

Un Professionista che aderisce al regime forfettario per la sua abitazione?

SI Ma non in maniera diretta, solo come Cessione del credito o sconto in fattura

(AE-Circolare n.24 Pag. 9)

Uno dei Familiari del Possessore o del Detentore per l'abitazione in cui convivono

SI

Uno dei Familiari del Possessore per immobili diversi dall'abitazione principale?

SI ma solo se l'abitazione non sia stata concessa in affitto o in comodato d'uso

(AE-Circolare n.24 Pag. 12)

Un Commerciante per interventi riguardanti il suo negozio?

NO, Se però il negozio è situato all'interno di un condominio può accedere solo per gli interventi sulle parti comuni

Una Persona che possiede tre appartamenti in condominio? SI sulle parti comuni può usufruire delle detrazioni su tutte e tre le unità immobiliari, per gli interventi sulle parti privati come la sostituzione degli infissi solo su 2

SONO COMPRESI NELLA DETRAZIONE?

Gli infissi acquistati precedentemente l'inizio dei lavori

NO, Le spese per gli interventi trainati deve avvenire nell'arco temporale dei lavori per gli interventi Trainanti

COSA SUCCEDE SE?

Dopo controlli da parte degli enti preposti il beneficio decade?

Il beneficiario deve restituire gli importi non spettanti con l'aggiunta di interessi e sanzioni, anche se ha ceduto il credito

In caso di vendita dell'immobile?

La detrazione salvo diversi accordi tra le parti passa all'acquirente

(AE-Circolare n.24 Pag. 34)

In caso di morte del beneficiario?

La detrazione passa all'erede che prende il possesso dell'unità immobiliare

(AE-Circolare n.24 Pag. 34)

Come viene ripartito il beneficio su dei lavori condominiali?

La detrazione viene suddivisa in base ai millesimi, un beneficiario può quindi godere di una detrazione anche superiore alla spesa massima dell'intervento (40.000 € per condomini fino a 8 unità, 30.000 € per quelli più grandi)
(AE-Circolare n.24 Pag. 31)

Come viene stabilito l'utilizzo del beneficio su dei lavori condominiali?

Ogni Condomino decide autonomamente indipendentemente dalla scelta degli altri se usufruire direttamente dell'agevolazione o cederla tramite sconto in fattura o cessione del credito

ESEMPI DI CALCOLO DELLA SPESA MASSIMA

Spesa massima detraibile per l'intervento di isolamento per un Condominio di 6 Unità Immobiliari?

240.000 € ($40.000 \text{ €} \times 6$)

Spesa massima detraibile per l'intervento di isolamento per un Condominio di 15 Unità Immobiliari?

530.000 € ($40.000 \text{ €} \times 8 + 30.000 \text{ €} \times 7$)

(AE-Circolare n.24 Pag. 18)

ITER DA SEGUIRE

STEP 1	PARTENZA	Incarico Tecnico Studio fattibilità	
STEP 2	ANALISI	Verifiche urbanistiche	
		Verifiche Catastali	
		Rilievo geometrico dell'edificio	
		Analisi Energetica	ECOBONUS
		APE Pre	
		Verifiche strutturali	SISMABONUS
		Accesso atti del genio civile	
STEP 3	LA PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO	Progettazione Riqualificazione Energetica	ECOBONUS
		Progettazione Riqualificazione Sismica	SISMABONUS
STEP 4	FASE PRE INTERVENTO	Approvazione dei Lavori	
		Scelte Imprese e fornitori:	
		Firma dei contratti	
		Presentazione pratica edilizia	
STEP 5	INTERVENTO	Esecuzione Lavori	
STEP 6	FASE POST INTERVENTO	Certificato fine lavori	
		Asseverazioni	
		Visto di conformità	
		APE Post	ECOBONUS
		Comunicazioni ENEA	
		Pratica di detrazione fiscale	