

edilportale[®]

GUIDA AL SUPERBONUS 110%

Elaborazione a cura della redazione di Edilportale.

[edilportale.com](https://www.edilportale.com)

SOMMARIO

1. IL SUPERBONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ANTISISMICA

2 I SOGGETTI BENEFICIARI

3. INTERVENTI AGEVOLATI

3.1 Interventi trainanti

3.2 Interventi trainati

3.3 Altre spese ammesse al Superbonus

4. COME USUFRUIRE DEL SUPERBONUS

4.1 Detrazione diretta

4.2 Sconto in fattura

4.3 Cessione del credito

4.4 Limiti alla cessione del credito

5. ADEMPIMENTI E SANZIONI

5.1 Adempimenti per ottenere il superbonus

5.2 Adempimenti per sconto in fattura e cessione del credito

5.3 Documenti da conservare

5.3 Irregolarità e sanzioni

Aggiornamento maggio 2022

1. IL SUPERBONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ANTISISMICA

Col duplice obiettivo di migliorare le prestazioni energetiche e sismiche del patrimonio edilizio esistente e contribuire al rilancio del settore edile, il [Decreto Rilancio](#) ha elevato al 110% le aliquote delle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica (ecobonus) e la messa in sicurezza antisismica (sismabonus) degli edifici, con specifiche limitazioni.

Nell'ambito dei lavori agevolabili, si distinguono interventi trainanti, che hanno sempre diritto al Superbonus, e trainati, che ottengono il Superbonus solo se realizzato congiuntamente ai primi.

La detrazione maggiorata riguarda le spese sostenute, con scadenze e aliquote differenziate, fino al **31 dicembre 2025**.

Il beneficiario del Superbonus può:

- usufruire direttamente della detrazione Irpef;
- cedere il credito corrispondente alla detrazione;
- optare per lo sconto immediato in fattura.

Il superbonus non è cumulabile con gli altri incentivi riconosciuti dalle norme europee, nazionali o regionali.

2. SOGGETTI BENEFICIARI

Possono usufruire del superbonus:

- le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni;
- i **condomini**;
- le **comunità energetiche rinnovabili** costituite in forma di enti non commerciali (solo per l'installazione di impianti fotovoltaici fino a 200 kW);
- gli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati e gli enti con le stesse finalità sociali che rispondono ai requisiti della legislazione europea sull'in house providing per gli interventi su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica;
- le **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per gli interventi sugli immobili da esse posseduti e assegnati ai propri soci;
- le **associazioni e società sportive dilettantistiche (ASD)**, ma solo per gli interventi su immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi;
- le **organizzazioni senza scopo di lucro**, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale del terzo settore. Se tali soggetti svolgono attività di prestazione di servizi sociosanitari e assistenziali, senza che i membri del Consiglio di Amministrazione percepiscano compensi o indennità, e sono in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, il limite di spesa ammesso alla detrazione per le singole unità immobiliari è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

La detrazione spetta ai soggetti che **possiedono o detengono l'immobile** oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento in cui sostengono le spese. Rientrano quindi tra i beneficiari:

- il proprietario;
- il nudo proprietario;
- il titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- il detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario;
- i familiari del possessore o detentore dell'immobile.

I **titolari di reddito d'impresa o professionale** rientrano tra i beneficiari se partecipano alle spese per gli interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni o se le spese riguardano interventi effettuati su immobili rientranti nell'ambito privatistico, quindi diversi da quelli strumentali all'attività, oggetto dell'attività o appartenenti al patrimonio dell'impresa. Perché l'imprenditore o il professionista, proprietario di un immobile strumentale in condominio, possa ottenere il Superbonus sulle spese per gli interventi sulle parti comuni, è necessario che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%.



In caso di **decesso del beneficiario**, le quote residue della detrazione sono trasferite agli eredi che conservano la detenzione dell'immobile.

In caso di **vendita** o donazione dell'immobile, le quote di detrazione non utilizzate spettano all'acquirente, salvo che le parti non si siano accordate diversamente.

Soggetti beneficiari e scadenze

Per ottenere il Superbonus, le spese devono essere effettuate entro:

Edifici unifamiliari

30 giugno 2022

31 dicembre 2022 se i lavori sono conclusi al 30% entro il 30 settembre 2022

Condomini e edifici fino a 4 unità immobiliari con unico proprietario

31 dicembre 2023 al 110%

31 dicembre 2024 al 70%

31 dicembre 2025 al 65%

Edifici di proprietà degli ex IACP

30 giugno 2023

31 dicembre 2023 se i lavori sono conclusi al 60% entro giugno 2023.

Comunità energetiche rinnovabili, cooperative di abitazione, ASD, organizzazioni senza scopo di lucro

30 giugno 2022.

Comuni dei crateri sismici

31 dicembre 2025 al 110%

Per il riconoscimento del Superbonus, bisogna fare riferimento alla data dell'effettivo pagamento (**criterio di cassa**) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali e alla data di ultimazione della prestazione (**criterio di competenza**), indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali.

3. INTERVENTI AGEVOLATI

3.1. Interventi trainanti

Il superbonus agevola gli interventi sugli edifici sia unifamiliari sia condominiali. Ci sono interventi 'trainanti' che danno sempre diritto alla detrazione maggiorata e interventi 'trainati' che danno diritto al superbonus solo se realizzati congiuntamente a quelli 'trainanti'.

Di seguito gli interventi trainanti che danno diritto ai bonus maggiorati al 110%.

Cappotto

Realizzazione di cappotto termico

Sono detraibili al 110% le spese per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio per oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare. Sono agevolati anche gli interventi per la coibentazione del tetto senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

La detrazione fiscale del 110% è calcolata su un tetto di spesa di:

- **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o immobili funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo situati negli edifici plurifamiliari;
- **40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio negli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- **30.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio negli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i **Criteri Ambientali Minimi** previsti dal [DM 11 ottobre 2017](#). Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico non concorrono al **conteggio della distanza e dell'altezza**, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile.

Caldaie in condominio

Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale in condominio

Accedono al superbonus 110% gli 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 UE 811/2013, a **pompa di calore**, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di **microgenerazione** o a **collettori solari**. Nei Comuni montani, non interessati dalle procedure di infrazione 2014/2147 o 2015/2043, è incentivato l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

Sono agevolabili anche le spese per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito.

La detrazione fiscale è calcolata su un tetto di spesa di:

- **20.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio negli edifici fino a otto unità immobiliari;



- **15.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio negli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Il limite di spesa, calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, costituisce il tetto massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non alle singole unità che lo compongono. Al singolo condomino può essere rimborsata, in base alle quote millesimali, un importo anche superiore a quello riconosciuto alla singola unità immobiliare. Per fare un esempio, se in un edificio condominiale composto da 5 unità immobiliari sono realizzati interventi di isolamento termico delle superfici opache, il tetto di spesa agevolabile riferito all'intero edificio ammonta a 200.000 euro (40.000 euro moltiplicato per le 5 unità immobiliari). Ogni condomino, sulla base delle sue quote millesimali, deve calcolare la quota di spesa a lui spettante, che può essere anche superiore a 40.000 euro.

Caldaie in case singole

Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale nelle singole unità immobiliari e nelle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo situate in edifici plurifamiliari

Sono incentivati con il superbonus 110% gli interventi sugli edifici unifamiliari 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 UE 811/2013, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di microgenerazione o a collettori solari. Nelle **aree non metanizzate** dei Comuni non interessati dalle procedure di infrazione 2014/2147 o 2015/2043 è agevolata la sostituzione con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle stabilite dal DM 186/2017. Nei Comuni montani, non interessati dalle procedure di infrazione 2014/2147 o 2015/2043, è incentivato l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

Sono agevolabili anche le spese per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito.

La detrazione fiscale è calcolata su un tetto di spesa di **30.000 euro**.

Edifici beneficiari: casi particolari ed esclusioni

Il Superbonus si applica alle **prime e seconde case**, sia unifamiliari sia all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, con uno o più accessi autonomi dall'esterno. Una unità immobiliare è **funzionalmente indipendente** se dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianto per l'approvvigionamento idrico, per il gas, per l'energia elettrica, impianto di climatizzazione invernale. Per **accesso autonomo dall'esterno** si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di



proprietà non esclusiva.

Possono ottenere il Superbonus gli edifici privi di APE perché sprovvisti di tetto, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi (**unità collabenti**), purchè al termine dei lavori raggiungano una classe energetica in fascia A.

Sono ammessi al Superbonus gli edifici composti da due a quattro unità immobiliari anche se posseduti da un **unico proprietario** o in comproprietà da più persone fisiche.

Ottengono il superbonus anche gli interventi di efficientamento energetico **già agevolati con l'ecobonus tradizionale**, nei limiti di spesa già previsti per ciascun intervento, eseguiti su **edifici vincolati** ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (**D.lgs 42/2004**) o su quelli in cui i regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali impediscono la coibentazione e/o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Sono escluse dal superbonus le abitazioni di tipo signorile, le abitazioni in ville e i castelli, rientranti rispettivamente nelle categorie catastali **A1** e **A8** e nella categoria **A9** se non aperte al pubblico.

Non è possibile realizzare gli interventi agevolati con il Superbonus su edifici sui quali siano stati commessi **abusi edilizi**.

Requisiti energetici

Nella realizzazione degli interventi di efficientamento energetico (cappotto termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale in condominio e nelle singole unità immobiliari) devono essere rispettati i **requisiti minimi di prestazione energetica** previsti dal **DM 26 giugno 2015** e deve essere assicurato, nel complesso, il miglioramento di almeno **due classi energetiche** dell'edificio o, ove impossibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il superbonus è riconosciuto anche se gli interventi per l'efficientamento energetico sono eseguiti attraverso la **demolizione e ricostruzione** dell'edificio.

Lavori antisismici

Messa in sicurezza antisismica

Ottengono una detrazione fiscale del 110% gli interventi di miglioramento e adeguamento antisismico, rientranti nella disciplina del sismabonus, realizzati nelle **zone a rischio sismico 1, 2 e 3**. La detrazione fiscale del 110% è calcolata su un tetto di spesa di **96.000 euro** per unità immobiliare.

Hanno diritto al superbonus 110% anche gli **acquirenti di unità immobiliari** realizzate, nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, da imprese di costruzione e



ristrutturazione mediante la demolizione di vecchi fabbricati e la ricostruzione con criteri antisismici ed eventuale ampliamento volumetrico (Sismabonus acquisto). L'acquisto deve avvenire entro 30 mesi dalla fine dei lavori.

È agevolata con il Superbonus anche la realizzazione di **sistemi di monitoraggio strutturale continuo** eseguita congiuntamente agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico.

Gli interventi di dimensionamento del cordolo sismico non concorrono al **conteggio della distanza e dell'altezza**, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile.

In caso di cessione del credito ad una impresa di assicurazione, con contestuale stipula di una **polizza contro gli eventi calamitosi**, la stipula della polizza gode di una detrazione del 90%.

Sono **aumentati del 50%** i limiti delle spese ammesse all'ecobonus e al sismabonus, sostenute fino al 30 giugno 2022, per la ricostruzione degli immobili danneggiati da tutti i sismi che si sono verificati dopo il 2008, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Sono escluse dal superbonus le abitazioni di tipo signorile, le abitazioni in ville e i castelli, rientranti rispettivamente nelle categorie catastali **A1** e **A8** e nella categoria **A9** se non aperte al pubblico.

Non è possibile realizzare gli interventi agevolati con il Superbonus su edifici sui quali siano stati commessi **abusi edilizi**.

3.2. Interventi trainati

Di seguito gli interventi **trainati** che danno diritto ai bonus maggiorati al 110% se realizzati congiuntamente a quelli trainanti e se rispondenti a determinate condizioni:

Efficientamento energetico

Interventi di **efficientamento energetico già agevolati con l'ecobonus tradizionale**, nei limiti di spesa già previsti per ciascun intervento, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti di efficientamento energetico, siano rispettati i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dal DM 26 giugno 2015, sia assicurato, nel complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o, ove impossibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Fotovoltaico

Installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica, installati sugli edifici o sulle strutture pertinenziali, realizzata congiuntamente ad almeno uno



degli interventi trainanti. Per questi interventi è previsto un tetto di spesa di **48.000 euro** e comunque nel limite di spesa di **2.400 euro** per ogni kW di potenza nominale dell'impianto fotovoltaico.

Se l'installazione degli impianti fotovoltaici avviene contestualmente agli interventi di **ristrutturazione edilizia**, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del Testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001), il limite di spesa è 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto fotovoltaico.

Per ottenere la detrazione, è obbligatorio cedere al GSE l'energia non autoconsumata o condivisa in sito.

Il Superbonus si applica all'installazione di impianti fotovoltaici fino a 200 kW realizzata da comunità energetiche rinnovabili costituite come enti non commerciali o condomini. L'aliquota del 110% si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW. Per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW, spetta la detrazione al 50% con tetto di spesa di 96mila euro.

Sistemi di accumulo FV

Installazione di **sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici realizzata congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti. Per questi interventi valgono le stesse condizioni previste per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici.

È previsto il tetto di spesa di 1.000 euro per ogni kW di capacità di accumulo del sistema.

Colonnine di ricarica

Installazione di infrastrutture per la **ricarica dei veicoli elettrici** realizzata congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti di efficientamento energetico. Per questi interventi ci sono tre differenti limiti di spesa:

- 2.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 1.500 euro per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installano al massimo otto colonnine;
- 1.200 euro per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installano più di otto colonnine.

La detrazione va riferita ad una sola colonnina per unità immobiliare.

Barriere architettoniche

Lavori finalizzati all'eliminazione delle **barriere architettoniche** realizzati congiuntamente ad uno degli interventi trainanti.

3.3. Altre spese ammesse al Superbonus

Oltre alle spese per la realizzazione degli interventi trainanti e trainati, ottengono il Superbonus 110%, anche:

- le spese per il rilascio del **visto di conformità**, delle attestazioni e delle asseverazioni;
- la **progettazione** e le altre spese professionali connesse agli interventi (perizie, sopralluoghi, spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);
- i **costi strettamente collegati** alla realizzazione degli interventi (installazione di ponteggi, smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, imposta di bollo e diritti per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

4. COME USUFRUIRE DEL SUPERBONUS

4.1. Detrazione diretta

Il contribuente che realizza gli interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica, dopo aver pagato l'importo dei lavori, usufruisce direttamente della detrazione in **cinque quote annuali di pari importo**. Per i lavori realizzati tra il 2021 e il 2022, la parte di spesa sostenuta nel 2022 deve essere recuperata in **quattro rate**.

4.2. Sconto in fattura

Invece di usufruire direttamente della detrazione fiscale, il contribuente può optare per un **contributo sotto forma di sconto in fattura** fino ad un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi il quale potrà recuperarlo sotto forma di credito di imposta cedibile ad altri soggetti, banche e altri intermediari finanziari.

Il cessionario può utilizzare il credito di imposta in **compensazione** delle imposte sui redditi e delle imposte sul valore aggiunto, dei contributi previdenziali e assicurativi, dell'Irap, delle addizionali comunali, con la stessa ripartizione in cinque quote annuali. La quota di credito di imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi né può essere chiesta a rimborso.

I fornitori rispondono per l'eventuale utilizzo del credito di imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto.

Il fornitore può anche applicare uno **sconto parziale**. Se, ad esempio, a fronte di una spesa di 30.000 euro, il fornitore applica uno sconto pari a 10.000 euro, maturerà un credito d'imposta pari a 11.000 euro. Il contribuente può ottenere una detrazione fiscale pari a 22.000 euro (110% di 20.000 euro rimasti a carico) o, in alternativa, optare per la cessione del credito corrispondente a tale importo.

4.3. Cessione del credito

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione e allo sconto in fattura, i contribuenti possono optare per la **cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione** ai fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi, ad altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti) banche e intermediari finanziari.

I cessionari rispondono per l'eventuale utilizzo del credito di imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto. Se dai controlli emerge che il contribuente non avrebbe avuto diritto al Superbonus, il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzarlo.

I crediti d'imposta sono utilizzati in compensazione attraverso il **modello F24**. La quota di credito di imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi né può essere chiesta a rimborso.

Non si applica:

- il **limite generale di compensabilità** previsto per i crediti di imposta e contributi pari a 700.000 euro (elevato a 1 milione di euro per il 2020);



- il **limite di 250.000 euro** applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi;
- il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro.

La scelta di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito può essere esercitata a fine lavori o in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento.

Nel caso in cui **più soggetti** sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni dello sconto in fattura o della cessione del credito, indipendentemente dalla scelta degli altri.

Si può optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito anche per l'installazione di impianti fotovoltaici o di colonnine di ricarica, non eseguita congiuntamente agli interventi trainanti.

4.4. Limiti alla cessione del credito

I crediti possono essere ceduti al massimo **tre volte**. Le due cessioni successive alla prima possono essere effettuate soltanto a favore di:

- banche;
- intermediari finanziari;
- società appartenenti a un gruppo bancario, come SGR, SIM, SICAV e SICAF;
- imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia.

Le **banche** possono, in ogni momento, cedere il credito ai clienti professionali privati che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca cedente o con la banca capogruppo. I clienti professionali privati che acquistano il credito non possono cederlo a loro volta. In base al Regolamento degli intermediari Consob, i clienti professionali sono banche, imprese di investimento, imprese di assicurazione, organismi di investimento, fondi pensione, imprese di grandi dimensioni (che possiedono almeno due dei requisiti: bilancio pari almeno a 20 milioni di euro, fatturato netto pari almeno a 40 milioni di euro, fondi propri pari almeno a 2 milioni di euro).

Dal 1° maggio 2022 è in vigore il divieto di cessione parziale successiva alla prima. Al credito viene attribuito un codice identificativo univoco, da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni.

5. ADEMPIMENTI E SANZIONI

5.1. Adempimenti per ottenere il superbonus

Per usufruire del superbonus per gli interventi di efficientamento energetico, il beneficiario deve:

- chiedere uno o più **preventivi**;
- incaricare un professionista tecnico che acquisisca gli estremi del **titolo abilitativo** che ha consentito la realizzazione dell'immobile o l'attestazione che la costruzione è terminata prima del 1967;
- presentare la **CILA** (solo se l'intervento non implica la demolizione e ricostruzione) utilizzando l'**apposito modello CILAS**;
- acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica (**APE**) prima dell'intervento;
- acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato, che attesti la rispondenza dell'intervento al **DM Requisiti tecnici** e al **Decreto Prezzi**;
- acquisire da un tecnico abilitato l'asseverazione sulla **congruità delle spese**;
- acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica (**APE**) post-intervento;
- comunicare le eventuali **varianti** con una integrazione alla CILA;
- pagare le spese con **bonifico bancario o postale**, indicando la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (professionista o impresa che ha effettuato i lavori);
- inviare le asseverazioni e gli APE all'**ENEA** secondo le modalità indicate nel **DM Asseverazioni**.
- richiedere ad uno dei professionisti abilitati (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro ed esperti iscritti alle Camere di Commercio) il **visto di conformità** dei dati che attestano i presupposti che danno diritto alla detrazione (il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti tecnici incaricati e l'applicazione del contratto collettivo, ove previsto).

Per usufruire del superbonus per gli interventi di messa in sicurezza antisismica, il beneficiario deve:

- chiedere uno o più **preventivi**;
- acquisire l'asseverazione, da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi, in base al **DM 329/2020**;
- acquisire l'asseverazione della **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati;
- depositare le **asseverazioni** presso lo Sportello unico per l'edilizia;
- richiedere ad uno dei professionisti abilitati (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro ed esperti iscritti alle Camere di Commercio) il **visto di conformità** dei dati che attestano i presupposti che danno diritto alla detrazione (il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti tecnici incaricati e l'applicazione del contratto collettivo, ove previsto);
- pagare le spese con **bonifico bancario o postale**, indicando la causale del



versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (professionista o impresa che ha effettuato i lavori).

Le asseverazioni relative agli interventi di efficientamento energetico e ai lavori antisismici sono rilasciate al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori. Il costo delle attestazioni e delle asseverazioni è detraibile con le stesse modalità valide per gli interventi cui si riferiscono.

Il visto di conformità non è obbligatorio se:

- il contribuente invia in autonomia la precompilata;
- il contribuente invia la dichiarazione tramite il sostituto d'imposta;
- sussiste già un visto di conformità sull'intera dichiarazione.

Delibere condominiali

Per deliberare la realizzazione dei lavori agevolati con il Superbonus 110%, la richiesta di un finanziamento bancario e l'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito, nell'assemblea condominiale è richiesta la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo dei millesimi di proprietà dell'edificio.

Per la validità delle deliberazioni aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa per l'intervento, occorrono gli stessi requisiti più la condizione che i soggetti ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

Obbligo di applicazione del contratto collettivo

Dal 27 maggio 2022, i lavori edili indicati nell'allegato X del D.lgs. 81/2008, che concorrono alla realizzazione di un'opera di importo complessivo superiore a **70.000 euro**, possono ottenere il superbonus solo se eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali più rappresentative.

L'obbligo riguarda i cantieri temporanei o mobili relativi a lavori di:

- costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento;
- trasformazione, rinnovamento o smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici;
- scavi, montaggio e smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile.

Il contratto collettivo applicato deve essere indicato nell'atto di affidamento dei lavori e nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori.

Obbligo di qualificazione SOA

Dal **1° gennaio 2023 al 30 giugno 2023**, per poter ottenere la detrazione, le imprese chiamate ad eseguire i lavori di importo superiore a 516mila euro in appalto o in subappalto dovranno:

- essere in possesso della qualificazione SOA, prevista dall'articolo 84 del Codice Appalti, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto o subappalto;
- essere in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto o subappalto, di un contratto con uno degli organismi di attestazione, finalizzato al rilascio dell'attestazione SOA.

Dal **1° luglio 2023**, i lavori incentivati potranno essere svolti solo da imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto o subappalto, siano in possesso della qualificazione SOA.

5.2. Adempimenti per sconto in fattura e cessione del credito

Per esercitare l'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito, il contribuente, oltre agli adempimenti per ottenere il superbonus, deve:

- richiedere ad uno dei professionisti abilitati (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro ed esperti iscritti alle Camere di Commercio) il **visto di conformità** dei dati che attestano i presupposti che danno diritto alla detrazione (il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti tecnici incaricati e l'applicazione del contratto collettivo, ove previsto);
- acquisire le **asseverazioni** dai professionisti tecnici abilitati;
- trasmettere le asseverazioni all'**Agenzia delle Entrate** (per i lavori di efficientamento energetico) o depositarle presso lo **Sportello Unico per l'edilizia** (per i lavori antisismici);
- inviare all'Enea la comunicazione per esercitare l'opzione utilizzando il modello allegato al [Provvedimento 8 agosto 2020](#) (la comunicazione deve essere a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione);
- acquisire dall'Agenzia delle Entrate la **ricevuta** che attesta la presa in carico o lo scarto della comunicazione.

La comunicazione per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari deve essere inviata dal soggetto che rilascia il visto di conformità. La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici deve essere inviata dal soggetto che rilascia il visto di conformità o dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario, o dal condomino incaricato nei condomini che non hanno l'obbligo di nomina dell'amministratore.

Per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono indicati nella delibera condominiale, comunica all'amministratore del condominio (o al condomino incaricato) l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario. L'amministratore del condominio comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il numero di protocollo telematico della comunicazione.

5.3. Documenti da conservare

Il contribuente deve conservare:

- le **fatture** o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute;
- le **ricevute** dei bonifici bancari o postali;
- la dichiarazione del proprietario di **consenso** all'esecuzione dei lavori (se realizzati dal detentore dell'immobile);
- la copia della **delibera assembleare** e della tabella millesimale di ripartizione delle spese (per i lavori sulle parti comuni in condominio) o, in alternativa, la certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio;
- la **copia dell'asseverazione** trasmessa all'Enea (per gli interventi di efficientamento energetico) o depositata presso lo Sportello unico dell'edilizia (per i lavori antisismici).



5.4. Irregolarità e sanzioni

Il Superbonus può essere **revocato** per:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione del titolo abilitativo o dell'epoca di realizzazione dell'edificio;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni;
- irregolarità nelle asseverazioni.

In presenza di irregolarità che causano la revoca dell'agevolazione, l'Agenzia delle Entrate valuta la responsabilità in solido del fornitore o del cessionario.

Le **violazioni meramente formali** non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali. Se le violazioni sono tali da comportare la perdita degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

I professionisti che rilasciano **asseverazioni infedeli**, o omettono informazioni essenziali, sono puniti con la reclusione da 2 a 5 anni e con la multa da 50.000 a 100.000 euro. Per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni, il professionista deve stipulare una **polizza** di assicurazione della responsabilità civile con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle attestazioni o asseverazioni.

6. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il Superbonus 110% è stato introdotto dal Decreto Rilancio “Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all’economia, nonché di politiche sociali connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19” ([Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34](#) convertito nella [Legge 17 luglio 2020 n. 77](#)).

Le asseverazioni sulla rispondenza degli interventi ai requisiti tecnici e sulla congruità delle spese devono essere conformi al [DM requisiti tecnici e massimali di costo](#) e al [Decreto Prezzi](#).

Il [DM Asseverazioni](#) definisce le modalità di invio all’ENEA delle asseverazioni relative agli interventi di efficientamento energetico.

Il [DM 329 del 6 agosto 2020](#) definisce le modalità per l’asseverazione degli interventi antisismici.

La [Circolare 24/E](#) dell’8 agosto 2020 dell’Agenzia delle Entrate ha fornito i primi chiarimenti sul Superbonus.

Il [Provvedimento 283847](#) dell’8 agosto 2020 dell’Agenzia delle Entrate ha definito le regole attuative.

Il [Decreto “Agosto”](#) ha fornito chiarimenti sulla definizione di accesso autonomo, sugli edifici con irregolarità urbanistiche e sulle delibere condominiali.

La [Legge di Bilancio per il 2021](#) e la [Legge 101/2021](#) sul Fondo Complementare al PNRR hanno prorogato la durata del bonus.

La [Legge Governance PNRR e Semplificazioni](#) ha ridotto gli adempimenti per usufruire del Superbonus.

Il [Decreto “Antifrode”](#) ha esteso l’obbligo del visto di conformità per chi usufruisce direttamente del Superbonus come detrazione Irpef

Il Decreto Sostegni-ter ([Legge 25/2022](#)) ha introdotto il limite di tre passaggi per la cessione del credito, l’obbligo del contratto collettivo nazionale e le sanzioni per i professionisti.

La [Legge di Bilancio per il 2022](#) ha prorogato il Superbonus, con scadenze e aliquote differenziate, fino al 31 dicembre 2025.

Il Decreto Energia ([Legge 34/2022](#)) ha introdotto la quarta cessione da banca a correntisti.

Consulta lo speciale Superbonus 110%

https://www.edilportale.com/news/superbonus_110





La presente Guida è frutto di una elaborazione della normativa curata dalla redazione di Edilportale.com. Edilportale declina ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze in essa contenuti

[edilportale.com](https://www.edilportale.com)