

SUPERBONUS 110%: conferme e novità della legge di conversione

di Alfonsina Di Fusco

Il settore delle costruzioni, nonostante la crisi che perdura da più di 10 anni, continua a rappresentare l'8% del PIL in Italia, con un'occupazione del 12%. In questa fase di ripartenza dalla pandemia del COVID-19, è quindi prioritario riattivare tutta la filiera nella consapevolezza che il mercato offre soluzioni costruttive evolute ed efficienti e che l'utilizzatore degli immobili ha oramai maturato una spiccata sensibilità verso l'efficienza energetica, la sostenibilità, il comfort abitativo, la sicurezza e la salubrità. Va quindi oggi fortemente sostenuta l'opportunità di realizzare interventi sul patrimonio esistente. Riqualificare edifici di oltre 40 anni con gli attuali materiali e sistemi costruttivi risulterebbe un'azione di risanamento globale con effetti significativi sull'intera economia nazionale, considerando che il patrimonio edilizio del nostro Paese è notoriamente vetusto e che conta 12 milioni di edifici, di cui 3 su 4 hanno superato i 40 anni.

Incentivi per l'efficientamento energetico e la riduzione del rischio sismico

La conversione del Decreto "Rilancio" (D.L. 19 maggio 2020, n. 34) in Legge n. 77 del 17 luglio 2020 - recante misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 - è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 180 del 18 luglio 2020, S.O. n. 25. Nel testo legislativo viene confermato il "Superbonus edilizia" regolamentato dagli articoli 119 e 121, con ulteriori novità introdotte dalla Camera.

In particolare, l'incentivo fiscale del 110% per lavori nel periodo dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 finalizzato all'efficientamento energetico (ecobonus) e alla ridu-

zione del rischio sismico (sismabonus), già previsto per le prime case e seconde case in condominio dal DL Rilancio, viene esteso anche alle seconde case composte da una o due unità immobiliari dello stesso proprietario (villette mono o bifamiliari) con esclusione solo degli edifici di lusso (castelli, ville e abitazioni di lusso). Anche i tetti di spesa sono stati aggiornati con riferimento alle specifiche caratteristiche degli immobili oggetto degli interventi, ovvero l'ammontare complessivo rispetto a cui calcolare la detrazione risulta:

- per edifici unifamiliari o bifamiliari, non superiore a 50.000 euro per unità immobiliare;
- per i condomini da 2 a 8 unità immobiliari, non superiore a 40.000 euro per unità immobiliare;
- per i condomini sopra le 9 unità immobiliari, non superiore a 30.000 euro per unità immobiliare.

L'efficientamento energetico va conseguito - in conformità ai requisiti minimi di cui alla Legge n.90 del 3 agosto 2013 - assicurando un miglioramento di almeno 2 classi energetiche ovvero, se è possibile, il raggiungimento della classe più alta da certificare con l'APE (Attestato di Prestazione Energetica; D.lgs n.192 del 19 agosto 2005). L'impiego di materiali isolanti - per involucro verticale e orizzontale - deve interessare un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio, questi materiali devono essere inoltre conformi ai criteri ambientali minimi (CAM di cui al DM 11/10/2017).

Rilevante novità riguarda poi l'opportunità di usufruire del Superbonus anche attraverso lavori di demolizione e ricostruzione funzionali alla riqualificazione energetica, oltre che per gli interventi di adeguamento sismico già compresi dal DL Rilancio.





Il Decreto Rilancio recentemente convertito in Legge ha potenziato con il Superbonus gli incentivi per l'edilizia funzionali all'efficientamento energetico e la riduzione del rischio sismico. Un'occasione unica anche per tutti gli italiani che con le nuove misure fiscali possono rifare casa, con i prodotti ceramici - laterizi, piastrelle e sanitari - ottenendo così i più elevati livelli di sicurezza, efficienza energetica, salubrità e sostenibilità.

La riduzione del rischio sismico è incentivata con il Superbonus per gli edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 caratterizzate da una pericolosità sismica più elevata, la zona 4 è quindi esclusa come per le agevolazioni del sismabonus. Per gli interventi di riqualificazione sismica, in caso di cessione del credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, il costo della polizza sarà detraibile al 90%. La detrazione spetta ora anche ai sistemi di monitoraggio continuo ai fini antisismici, se installati congiuntamente a uno degli interventi previsti da sisma bonus.

Un ulteriore ampliamento dell'applicazione del Superbonus, in sede di conversione in legge, è relativo agli enti del terzo settore, nonché le società sportive dilettantistiche (per il rifacimento degli spogliatoi), e al prolungamento fino al 30 giugno 2022 per gli interventi effettuati dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati.

La detrazione fiscale del Superbonus, ripartita in 5 quote annuali, può essere ottenuta come "sconto sul corrispettivo dovuto" oppure attraverso corrispondente importo in "credito d'imposta" di importo pari alla detrazione spettante. È confermata la facoltà di cessione del credito, anche agli istituti

di credito e agli altri intermediari finanziari; è stata introdotta la possibilità di esercitare la cessione del credito in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. In tale contesto, i principali gruppi bancari (Unicredit, Intesa Sanpaolo, Banca Carige e Bnl) stanno studiando dei pacchetti "chiavi in mano" a condomini e proprietari di interi fabbricati, per l'utilizzo del Superbonus: dall'individuazione dell'intervento edilizio da eseguire, all'individuazione dell'impresa per i lavori, fino all'asseverazione finale.

Se il contribuente, invece, sceglie di trasformare la detrazione in credito d'imposta (senza cessione) può usarlo per compensare diverse imposte (come Irap, Imu oltre che Inps).

La misura fiscale si completa con un'ultima ma molto importante utilità: trasformare le detrazioni fiscali in "sconto sul corrispettivo dovuto" e in "credito d'imposta, cedibile" anche per spese pertinenti altre due tipologie di lavorazioni edilizie, tra le più richieste dai cittadini:

- recupero del patrimonio edilizio (bonus confermato come detrazione Irpef del 50%);
- recupero/restauro di facciate esistenti (detrazione Irpef e Ires del 90%).

adifusco@confindustriaceramica.it