

## **Superbonus: come e quando utilizzarlo** (Bruno Pagamici - Dottore commercialista in Macerata per [www.ipsoa.it](http://www.ipsoa.it) )

Il superbonus è un'agevolazione fiscale disciplinata dall'articolo 119 del D.L. n. 34/2020 per specifici interventi di riqualificazione energetica e messa in sicurezza antisismica degli edifici. La disciplina è stata oggetto nel tempo di numerose modifiche. Gli ultimi interventi normativi si sono avuti con il decreto Aiuti quater (articolo 9, D.L. n. 176/2022, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 6/2023) e con la legge di Bilancio 2023 (legge n. 197/2022). Il 17 febbraio 2023, inoltre, è entrato in vigore il D.L. 16 febbraio 2023, n. 11, che ha abrogato la possibilità di ricorrere alla cessione dei crediti e allo sconto in fattura, con l'eccezione di specifiche deroghe per le operazioni già in corso.

### Sommario

- [Chi può fruire del superbonus?](#)
- [Quali sono le scadenze del superbonus?](#)
- [Quali sono le aliquote del superbonus per i condomini?](#)
- [Quali sono le aliquote del superbonus per gli edifici plurifamiliari?](#)
- [Quali sono le aliquote del superbonus per le organizzazioni senza scopo di lucro?](#)
- [Che cos'è la CILA Superbonus?](#)
- [Quali sono le aliquote del superbonus per le strutture socio-sanitarie e assistenziali?](#)
- [Quali sono le aliquote del superbonus per gli edifici unifamiliari con interventi avviati nel 2020, 2021 e 2022?](#)
- [Quali sono le aliquote del superbonus per gli edifici unifamiliari con interventi avviati nel 2023?](#)
- [Quali sono le aliquote del superbonus per i Comuni dei crateri sismici?](#)
- [Quali sono gli edifici ammessi al superbonus?](#)
- [Quali sono gli interventi ammissibili al superbonus?](#)
- [Quali sono gli interventi trainanti ammessi al super ecobonus?](#)
- [Cosa si intende per edificio unifamiliare?](#)
- [Cosa si intende per unità immobiliare funzionalmente indipendente?](#)
- [Quali sono gli interventi trainanti antisismici?](#)
- [Quali sono gli interventi “trainati”?](#)
- [Come beneficiare del superbonus?](#)
- [Quando è obbligatoria l'applicazione del contratto collettivo?](#)

- [Quando è obbligatoria l'attestazione SOA?](#)

Il superbonus è un'agevolazione fiscale disciplinata dall' [articolo 119 del D.L. n. 34/2020](#) per specifici interventi di riqualificazione energetica e messa in sicurezza antisismica degli edifici. La disciplina è stata oggetto nel tempo di numerose modifiche. Le ultime in ordine di tempo sono state apportate dal decreto Aiuti quater ([articolo 9, D.L. 176/2022](#), convertito, con modificazioni, dalla legge n. 6/2023) e dalla legge di Bilancio 2023 ([articolo 1, comma 894, legge n. 197/2022](#)).

A seguito degli ultimi interventi normativi, il superbonus, che prevedeva all'origine un'aliquota di detrazione fiscale fissa pari al 110%, ha aliquote variabili e scadenze differenziate in base al soggetto beneficiario.

**Il 17 febbraio 2023, inoltre, è entrato in vigore il D.L. 16 febbraio 2023, n. 11, che ha abrogato la possibilità di ricorrere alla cessione dei crediti e allo sconto in fattura, con l'eccezione di specifiche deroghe per le operazioni già in corso.**

### **Chi può fruire del superbonus?**

Il superbonus si applica agli interventi effettuati da:

- condomìni;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, relativamente ad interventi su singole unità immobiliari a destinazione residenziale;
- Istituti autonomi case popolari (IACP), enti aventi le stesse finalità sociali degli stessi Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing";
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale;
- associazioni e società sportive dilettantistiche (limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi);
- comunità energetiche costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomìni che aderiscono alle "configurazioni" di cui all'[art. 42-bis, D.L. n. 162/2019](#), limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti.

### **Condomini**

I beneficiari finali del superbonus sono i condòmini, i quali usufruiscono della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni condominiali, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli [articoli 1123 e seguenti del codice civile](#).

Il superbonus si applica anche in presenza di un "condominio minimo", ovvero di edificio composto da un numero non superiore a 8 condòmini. In tal caso, per fruire del superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condòmini possono utilizzare il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti.

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. È, inoltre, consentita al singolo condòmino o a singoli condòmini la possibilità di manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a detti interventi e beneficiare quindi delle relative agevolazioni fiscali ([art. 119, comma 9-bis, D.L. 34/2020](#) e [Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 620 del 22 settembre 2021](#)).

#### **Edifici fino a 4 unità con unico proprietario**

A seguito della legge di Bilancio 2021, che ha modificato il comma 9, lettera a), dell'articolo 119 del D.L. 34/2020, il superbonus spetta anche per gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate e posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

L'agevolazione quindi non riguarda gli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti interamente da soggetti diversi dalle persone fisiche quali, ad esempio, gli esercenti attività di impresa, arti o professioni o gli enti pubblici (ad esempio, un comune) che restano esclusi dall'agevolazione ([Agenzia delle Entrate, circolare n. 23/E/2022](#)).

Ai fini del computo delle unità immobiliari, le pertinenze non vanno considerate autonomamente anche se distintamente accatastate. Ad esempio, può fruire del superbonus anche l'unico proprietario di un edificio composto da 4 unità immobiliari e 4 pertinenze che sostiene spese per interventi finalizzati alla riqualificazione energetica o antisismici sulle parti comuni del predetto edificio.

Le pertinenze rilevano, invece, ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso al superbonus. Ad esempio, in un edificio composto da 4 unità abitative e 4 pertinenze, occorre moltiplicare per 8 il limite di spesa previsto per ciascun intervento.

#### **Titolari di reddito d'impresa o professionale**

I titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.

Come chiarito dall'[Agenzia delle Entrate nella circolare n. 24/E/2020](#):

- nel caso di condomini a prevalente destinazione residenziale (ovvero con superficie complessiva delle unità immobiliari residenziali superiore al 50%), l'impresa che sostiene le spese per interventi sulle parti comuni può essere ammessa alla detrazione con riferimento a tutte le unità immobiliari possedute, a prescindere dalla destinazione residenziale o non residenziali;

- nel caso di condomini non a prevalente destinazione residenziale (ovvero con superficie complessiva delle unità immobiliari residenziali inferiore al 50%), l'impresa che sostiene le spese può essere ammessa alla detrazione solo con riferimento alle unità immobiliari possedute a destinazione residenziale.

I proprietari o detentori di unità immobiliari non residenziali non possono, invece, mai fruire del superbonus per i lavori eseguiti nelle singole unità.

Tuttavia, i soggetti esclusi dal superbonus possono godere di qualsiasi altra agevolazione fiscale, come l'ecobonus o il sisma bonus, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini, a condizione che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione ([Agenzia delle Entrate, risoluzione 49/E/2020](#)).

### **Persone fisiche**

Possono beneficiare del superbonus le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati.

Come specificato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 24/E/2020, con l'espressione "persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni" il legislatore ha voluto destinare l'agevolazione alle unità immobiliari oggetto di interventi qualificati non riconducibili a beni relativi all'impresa ([articolo 65 del Tuir](#)) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni ([articolo 54, comma 2, del Tuir](#)).

In ogni caso, la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico".

Ai fini della detrazione, le persone fisiche devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. 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.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto, a condizione che sostengano le spese per la realizzazione dei lavori.

Può fruire del superbonus anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato.

### **Immobili ad uso promiscuo**

Relativamente agli interventi realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione ovvero di attività commerciale (occasionale o abituale), il superbonus è ridotto al 50%.

Tale riduzione del 50% non opera nel caso in cui nell'abitazione sia stabilita la sede amministrativa dell'imprenditore individuale che svolge un'attività tipicamente "in cantiere" (impiantisti, imbianchini, ecc.). Questa abitazione non può definirsi "strumentale per l'esercizio dell'attività" e né utilizzata promiscuamente per l'esercizio dell'attività di impresa (Agenzia delle Entrate, circolare n. 23/E/2022).

### **Comunità energetiche rinnovabili**

Il superbonus si applica anche alle Comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini che aderiscono alle configurazioni di cui all'[articolo 42-bis del D.L. 30 dicembre 2019, n. 162](#), convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, limitatamente, tuttavia, alle spese sostenute per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti dalle predette comunità energetiche.

In questi casi il superbonus si applica sul costo dell'impianto fino alla potenza di 20 kW e per la quota riferita alla eccedenza (e, comunque, fino a 200 kW) spetta la detrazione pari al 50% delle spese di cui all'[art. 16-bis, lett. h\), del TUIR](#), e fino a un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000 euro riferito all'intero impianto.

Secondo quanto stabilito dalla legge di Bilancio 2023 ([articolo 1, comma 10, legge n. 197/2022](#)), per l'installazione di impianti a fonte rinnovabile realizzati sulle singole unità immobiliari dalle Onlus, Organizzazioni di Volontariato ed Associazioni di Promozione Sociale che offrono prestazioni di servizi socio-sanitari e assistenziali ed i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità, la detrazione per gli impianti realizzati nell'ambito delle comunità energetiche fino alla soglia di 200 kw spetta nella misura del 110%.

## Quali sono le scadenze del superbonus?

Molto articolato è il calendario del superbonus, che ha scadenze differenziate a seconda del soggetto beneficiario.

Soggetti	Scadenza
Condomini Persone fisiche proprietarie uniche o in comproprietà di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate Onlus, Associazioni di volontariato, Associazioni di promozione sociale Persone fisiche per interventi “trainati” sulle singole unità immobiliari poste all’interno di un condominio o di edifici posseduti da un unico proprietario o in comproprietà	31 dicembre 2025
Persone fisiche per interventi su singole unità immobiliari a destinazione residenziale avviati nel 2020, 2021 e 2022	- 30 giugno 2022 - estensione al 31 marzo 2023 se entro il 30 settembre 2022 sono stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo
Persone fisiche per interventi su singole unità immobiliari a destinazione residenziale avviati dal 1° gennaio 2023 a condizione che: - il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull’unità immobiliare; - che l’unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale; - che il contribuente abbia un reddito di riferimento, non superiore a 15.000 euro, calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell’anno precedente, dal contribuente, da coniuge/soggetto legato da unione civile/convivente/familiare, per un coefficiente pari a 1 se il nucleo familiare è formato solo dal contribuente, aumentato di 1 se è presente un secondo familiare convivente, di 0,5 se è presente un familiare a carico, di 1 se sono presenti 2 familiari a carico e di 2 se sono presenti 3 o più familiari a carico	31 dicembre 2023
Istituti autonomi case popolari (IACP) ed enti aventi le stesse finalità definiti "house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica	- 30 giugno 2023 - estensione al 31 dicembre 2023 se entro il 30 giugno 2023 vengono effettuati lavori per

Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	almeno il 30% dell'intervento complessivo
Persone fisiche per interventi “trainati” effettuati all’interno delle unità immobiliari di edifici IACP o di cooperative di abitazione a proprietà indivisa	
Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell’ <a href="#">articolo 5, comma 2, lettera c), del D.lgs. n. 242/1999</a> , limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi	30 giugno 2022
Super sismabonus acquisti 110%	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 giugno 2022 (data entro la quale doveva essere stipulato il rogito notarile)</li> <li>- proroga al 31 dicembre 2022 del termine ultimo di stipula dell’atto definitivo di compravendita se alla data del 30 giugno 2022 sussistevano le seguenti condizioni: era stato sottoscritto un contratto preliminare di vendita dell’immobile regolarmente registrato; erano stati versati acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito d’imposta; era stata ottenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali; era stato ottenuto il collaudo degli stessi e l’attestazione del collaudatore statico della riduzione di rischio sismico; l’immobile era stato accatastato almeno in categoria F/4 (<a href="#">articolo 18, comma 4-ter, D.L. 36/2022</a>)</li> </ul>
Interventi realizzati su immobili rientranti nei territori colpiti da eventi sismici	31 dicembre 2025

## **Quali sono le aliquote del superbonus per i condomini?**

Per i condomini, la misura della detrazione varia a seconda dell'anno di sostenimento delle spese.

Il decreto Aiuti quater ha rimodulato l'aliquota, prevedendone la riduzione dal 110% al 90% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023, fatte salve per le eccezioni previste dalla legge di Bilancio 2023.

In particolare, a seguito dell'intervento del decreto Aiuti quater e della legge di Bilancio 2023, il superbonus spetta:

1) per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022:

- nella misura del 110%;

2) per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023:

- nella misura del 110% nei seguenti casi:

a) se la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata entro il 18 novembre 2022 e se alla data del 31 dicembre 2022 risulti presentata la CILAS (Comunicazione inizio lavori asseverata),

*oppure*

b) se la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa tra il 19 e il 24 novembre 2022 e se alla data del 25 novembre 2022 risulti presentata la CILAS,

*oppure*

c) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

La data della delibera assembleare deve essere certificata dall'amministratore o dal condomino che ha presieduto l'assemblea;

- nella misura del 90%, nei casi diversi da quelli indicati alle lettere a), b) e c);

3) per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2024:

- nella misura del 70%;

4) per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025:

- nella misura del 65%.

## **Quali sono le aliquote del superbonus per gli edifici plurifamiliari?**

Anche per le persone fisiche proprietarie (o comproprietarie) di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari, il decreto Aiuti quater ha ridotto, fatte salve per le eccezioni previste dalla legge di Bilancio 2023, l'aliquota agevolativa dal 110% al 90% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023.

Pertanto, a seguito dell'intervento del decreto Aiuti quater e della legge di Bilancio 2023, alle persone fisiche proprietarie (o comproprietarie) di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari, il superbonus spetta:



1) per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022:

- nella misura del 110%;

2) per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023:

- nella misura del 110% nei seguenti casi:

a) per gli interventi per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILAS);

*oppure*

c) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo;

- nella misura del 90%, nei casi diversi da quelli indicati alle lettere a) e b);

3) per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2024:

- nella misura del 70%;

4) per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025:

- nella misura del 65%.

### **Quali sono le aliquote del superbonus per le organizzazioni senza scopo di lucro?**

A seguito dell'intervento del decreto Aiuti quater e della legge di Bilancio 2023, alle Organizzazioni senza scopo di lucro (fatta eccezione per le strutture socio-sanitarie e assistenziali) il superbonus spetta:

1) per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022:

- nella misura del 110%;

2) per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023:

- nella misura del 110% nei seguenti casi:

a) per gli interventi per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);

*oppure*

c) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo;

- nella misura del 90%, nei casi diversi da quelli indicati alle lettere a) e b);

3) per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2024:

- nella misura del 70%;

4) per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025:

- nella misura del 65%.

### **Che cos'è la CILA Superbonus?**

La CILA superbonus (o semplicemente CILAS) è un modello unico e standard, uguale in tutta Italia, introdotto dal [D.L. 77/2021](#) per gli interventi agevolati con il superbonus.

Per effetto di tale semplificazione, gli interventi ammissibili al superbonus, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo ([articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001](#)).

Resta comunque impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

Nel caso di opere classificate come edilizia libera, nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. In caso di varianti in corso d'opera, inoltre, queste sono comunicate alla fine dei lavori come integrazione della CILA Superbonus già presentata. 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.

### **Quali sono le aliquote del superbonus per le strutture socio-sanitarie e assistenziali?**

Per gli interventi realizzati da Onlus, Organizzazioni di volontariato (OdV) e Associazioni di promozione sociale (APS) che svolgono attività sociosanitaria e assistenziale, il superbonus spetta nella misura del 110% fino al 31 dicembre 2025 se le organizzazioni o associazioni rispettano le seguenti condizioni:

- 1) possiedono - a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito regolarmente registrato in data certa anteriore al 1° giugno 2021 - immobili in B/1 (collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme) B/2 (case di cura ed ospedali senza fine di lucro), D/4 (case di cura ed ospedali con fine di lucro);
- 2) i membri del Consiglio di Amministrazione non devono percepire compensi né indennità di carica.

Per tali soggetti, ai sensi del comma 10-bis dell'articolo 119 del D.L. 34/2020, il limite di spesa ammesso al superbonus, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Ai fini dell'applicazione di tale peculiare modalità di calcolo dei limiti di spesa ammessi al superbonus, occorre far riferimento alla situazione esistente all'inizio dei lavori e non a quella risultante al termine degli stessi. Ad esempio, nel caso in cui una ONLUS proprietaria di un immobile accatastato nella categoria D/8 intenda effettuare interventi ammessi al superbonus, cambiandone la destinazione d'uso in Casa di Cura (categoria B/2 o D/4), potrà avvalersi del moltiplicatore a condizione che effettui il predetto cambio di destinazione di uso prima dell'inizio dei lavori (Agenzia delle Entrate, circolare n. 23/E/2022).

Con riferimento al requisito relativo al possesso degli immobili a titolo di proprietà, nuda proprietà o di usufrutto (di cui al punto 1), l'[Agenzia delle Entrate nella circolare n. 3/E/2023](#) ha chiarito che:

- tale requisito deve sussistere al 1° giugno 2021 e permanere per tutta la durata del periodo di fruizione dell'agevolazione. Questo, anche nell'ipotesi in cui la detrazione venga fruita sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto oppure mediante la cessione del credito d'imposta;
- solo con riferimento al contratto di comodato d'uso gratuito (e non anche per gli altri titoli di possesso: proprietà, nuda proprietà, usufrutto), tale contratto deve essere registrato in data anteriore al 1° giugno 2021. Conseguentemente, eventuali contratti di comodato d'uso esistenti ma non registrati in data antecedente al 1° giugno 2021 ovvero registrati successivamente a tale data, non permetteranno di rientrare nel perimetro di applicazione del comma 10-bis dell'art. 119 del D.L. 34/2020.

Per quanto riguarda invece il requisito relativo all'assenza di compensi o indennità di carica per i membri del consiglio di amministrazione (di cui al punto 2), come indicato dall'Agenzia delle Entrate nelle circolari n. 23/E/2022 e n. [3/E/2023](#):

- tale condizione deve sussistere dal 1° giugno 2021 e deve permanere per tutta la durata del periodo di fruizione dell'agevolazione. Questo, anche nell'ipotesi in cui la detrazione venga fruita sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto oppure mediante la cessione del credito d'imposta;
- la gratuità dell'attività dei componenti il consiglio di amministrazione deve risultare dallo statuto vigente alla data del 1° giugno 2021;
- il rispetto di tale condizione non viene meno se un membro del consiglio di amministrazione percepisce compensi dalla ONLUS, OdV o APS non collegati allo svolgimento di tale carica ma a diverso titolo: ad esempio, per lo svolgimento di attività di lavoro dipendente ovvero per l'effettuazione di prestazioni di lavoro autonomo (purché detti compensi siano effettivamente percepiti nell'ambito di dette prestazioni e non dissimolino indennità riferite alla carica di amministratore, in violazione del relativo divieto).

## **Quali sono le aliquote del superbonus per gli edifici unifamiliari con interventi avviati nel 2020, 2021 e 2022?**

Per le persone fisiche per interventi avviati nel 2020, 2021 e 2022 su edifici unifamiliari, oppure su unità immobiliari indipendenti e autonome site in edifici plurifamiliari, il superbonus spetta nella misura del 110%:

- per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022;
- per le spese sostenute fino al 31 marzo 2023 se al 30 settembre 2022 sono stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Ai fini della verifica del raggiungimento della soglia del 30%, non è sufficiente che entro il 30 settembre 2022 sia stato effettuato il pagamento dell'importo corrispondente al 30% dei lavori, se lo stesso non corrisponde allo stato effettivo degli interventi, ma è necessaria la realizzazione di almeno il 30% dell'intervento complessivo (Ministero dell'Economia e delle Finanze, risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-08270 del 21 giugno 2022 in Commissione Finanze alla Camera).

Secondo invece quanto chiarito dalla Commissione di monitoraggio istituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (CSLP) nel parere n. 1/2022, per il raggiungimento del 30% si può fare riferimento a tutte le lavorazioni e non solo a quelle agevolate con il 110%.

Leggi anche [Superbonus 110%: come provare il raggiungimento entro il 30 settembre del 30% dei lavori](#)

## **Quali sono le aliquote del superbonus per gli edifici unifamiliari con interventi avviati nel 2023?**

Per le persone fisiche per interventi avviati nel 2023 su edifici unifamiliari, a seguito dell'intervento del decreto Aiuti quater, il superbonus spetta nella misura del 90% a condizione che:

- che il contribuente sia titolare del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (restano esclusi, ad esempio, i comodatari ed i locatari);
- che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del contribuente;
- che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro (da calcolare sulla base del cd. "quoziente familiare" di cui alla [Tabella 1-bis allegata al D.L. 34/2020](#)).

### **Calcolo del reddito di riferimento**

In particolare, il reddito di riferimento deve essere calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, dal contribuente, dal coniuge del contribuente, dal soggetto legato da unione civile o dal convivente se presente nel suo nucleo familiare, e dai familiari fiscalmente a carico (ex [art. 12 T.U.I.R.](#)) presenti nel suo nucleo familiare, per un coefficiente determinato come segue:

<b>Nucleo familiare</b>	<b>Numero parti</b>
Contribuente	1
Se nel nucleo familiare è presente un coniuge, il soggetto legato da unione civile o la persona convivente	si aggiunge 1
Se nel nucleo familiare c'è un familiare a carico (diverso da coniuge e/o unito civilmente e/o convivente)	si aggiunge 0,5
Se nel nucleo familiare ci sono 2 familiari a carico (diverso da coniuge e/o unito civilmente e/o convivente)	si aggiunge 1
Se nel nucleo familiare ci sono 3 o più familiari a carico (diverso da coniuge e/o unito civilmente e/o convivente)	si aggiunge 2

### *Esempio 1*

Si consideri una coppia con un reddito di 42.000euro e due figli a carico. In tal caso:

- il reddito complessivo si divide per 3 (1+1+0,5+0,5);
- il reddito di riferimento è pari a 14.000 euro, inferiore al reddito soglia di 15.000 euro.

Ne consegue che, nel rispetto delle altre condizioni di cui ai precedenti punti 1) e 2), per il caso considerato è possibile beneficiare del superbonus 90% per i lavori avviati nel 2023.

### *Esempio 2*

Si consideri una coppia con un reddito di 42.000euro e due figli, di cui solo uno a carico. In tal caso:

- il reddito complessivo si divide per 2,5 (1+1+0,5);
- il reddito di riferimento è pari a 16.800 euro, superiore al reddito soglia di 15.000 euro.

Ne consegue che per il caso considerato non è possibile beneficiare del superbonus 90% per i lavori avviati nel 2023.

### **Approfondimenti**

- [Ambiti e modalità di utilizzo del superbonus 110%](#), Inquadramento
- [Legge di Bilancio 2023: Superbonus al 110% con CILA presentata al 25 novembre 2022](#), In Evidenza
- [Anche la spesa esterna all'edificio per l'ascensore rientra nel Superbonus 110%](#), Articoli operativi, di Federico Gavioli
- [Bonus fiscali per l'edilizia](#), Dossier

## **Quali sono le aliquote del superbonus per i Comuni dei crateri sismici?**

Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il superbonus spetta nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la [Risoluzione n. 8/E del 15 febbraio 2022](#), la proroga al 31 dicembre 2025 della detrazione al 110%:

- si applica alle spese sostenute per gli interventi ammessi al superbonus per i quali sia prevista anche l'erogazione di contributi per la riparazione o ricostruzione a seguito di eventi sismici;
- opera a condizione che gli edifici sui cui si interviene siano stati danneggiati, ovvero sia stato accertato - mediante scheda AeDes o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E - il nesso causale tra il danno dell'immobile ed evento sismico;
- è sufficiente che gli edifici su cui si interviene si trovino nei comuni delle Regioni interessate da eventi sismici per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza, compresi i cd. "comuni fuori cratere" (non rileva l'eventuale mancata proroga dello stesso).

Sono invece esclusi dalla proroga al 31 dicembre 2025 della detrazione del 110%, gli interventi effettuati su edifici in cui:

- il danno sia preesistente all'evento sismico in seguito al quale è stato dichiarato lo stato di emergenza, per cui non sussiste il nesso di causalità diretta;
- il livello del danno non sia tale da determinare l'inagibilità del fabbricato (scheda AeDES con esito di agibilità corrispondente ad A, D, F).

## **Quali sono gli edifici ammessi al superbonus?**

Il superbonus spetta per interventi effettuati su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio italiano.

Gli edifici devono essere esistenti, non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione.

Il superbonus spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione (Agenzia delle Entrate, circolare n. 24/E/2020).

A ONLUS, Organizzazioni di Volontariato e Associazioni di Promozione Sociale, non essendo prevista alcuna limitazione espressa, il superbonus spetta indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi ([Agenzia delle Entrate, circolare n. 30/E/2020](#)).

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 30/E/2020, il superbonus trova applicazione anche con riguardo alle unità immobiliari iscritte nella categoria F/2 (unità collabenti) in quanto fabbricati già esistenti e quindi agevolabili, a condizione che al termine dei

lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze).

Secondo quanto specificato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 23/E/2022:

- gli immobili iscritti nella categoria catastale provvisoria F/3 (immobili in costruzione), possono fruire del superbonus solo se gli interventi riguardano un immobile in precedenza accatastato e provvisto dei requisiti per accedere all'agevolazione, come la presenza di un impianto di climatizzazione, e solo successivamente riclassificato in F/3. Al termine dei lavori l'immobile dovrà essere accatastato in una delle categorie ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze). Diversamente, le unità accatastate sin dal principio in categoria F/3 e non precedentemente accatastate in altra categoria, non accedono al superbonus in quanto unità immobiliari in costruzione e non "esistenti". L'eventuale presenza in un edificio di unità immobiliari accatastate nella categoria F/3, in precedenza non accatastate in altra categoria, non preclude, comunque, la possibilità di accedere al superbonus in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di tale edificio a condizione, tuttavia, che nello stesso vi siano anche unità immobiliari accatastate in categorie diverse da quelle fittizie o provvisorie;

- gli immobili accatastati in categoria F/4 "unità in corso di definizione" possono fruire del superbonus in presenza dei requisiti richiesti dalla norma (quale, in particolare, la presenza di un impianto di climatizzazione invernale necessario nel caso di interventi di efficienza energetica). Una volta definita la destinazione d'uso e la consistenza dell'unità, ai fini del superbonus è necessario che l'unità rientri in una delle categorie ammesse al beneficio.

Nel caso di edificio condominiale:

- se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate ad abitazione ricomprese nel condominio è superiore al 50%, è possibile ammettere al superbonus anche il proprietario o detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono le spese per le parti comuni;

- se invece tale percentuale risulta inferiore, cioè se le superfici residenziali sono inferiori al 50% del complesso edilizio preso nella sua interezza, il bonus sarebbe comunque ammesso, ma per le sole spese sostenute dai possessori delle unità immobiliari abitative; ne resterebbero insomma esclusi i titolari delle unità strumentali.

Ai fini della prevalenza residenziale dell'edificio:

- vanno conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali facenti parte dell'edificio, comprese quelle rientranti nelle categorie catastali escluse dal superbonus;

- non va conteggiata la superficie catastale delle pertinenze delle unità immobiliari di cui si compone l'edificio.

Nei casi in cui gli interventi comportino il cambio di destinazione di uso di una o più unità immobiliari all'interno di un edificio, la verifica che tale edificio abbia prevalentemente funzione

residenziale va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori ([Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 290 del 23 maggio 2022](#)).

### **Categorie catastali escluse**

Il superbonus non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali:

- A1 (abitazioni di tipo signorile);

- A8 (abitazioni in ville);

- A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici), non aperte al pubblico. L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 23/E/2022, ha chiarito che per definire il concetto di "apertura al pubblico" occorre far riferimento, per analogia, alla nozione di "accessibilità al pubblico" dei beni culturali oggetto di interventi conservativi realizzati con il contributo dello Stato, ai sensi dell'[art. 38 del D.lgs. 42/2004](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

I possessori o detentori delle unità immobiliari cd. di lusso, poste all'interno di un condominio possono, però, fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio, ma non possono fruire del superbonus per interventi trainati realizzati sulle proprie unità (Agenzia delle Entrate, circolare n. 30/E/2020).

### **Quali sono gli interventi ammissibili al superbonus?**

In linea generale, gli interventi ammissibili al superbonus si distinguono in due tipologie:

1) interventi trainanti: consentono l'accesso diretto al superbonus. Si suddividono in:

- interventi trainanti di riqualificazione energetica di cui al comma 1 dell'articolo 119 del D.L. 34/2020 (danno diritto al cosiddetto super ecobonus);

- interventi trainanti finalizzati all'adozione di misure antisismiche di cui al comma 4 dell'articolo 119 (danno diritto al cosiddetto super sismabonus);

2) interventi trainati: possono essere agevolati con il superbonus solo se realizzati congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti.

Con riguardo agli interventi di efficientamento energetico, il superbonus è riconosciuto su un massimo di 2 unità, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi sulle parti comuni degli edifici; tale limite di 2 unità non sussiste invece per gli interventi di riduzione del rischio sismico (Agenzia delle Entrate, circolare n. 24/E/2020).

### **Distanze minime**

Per interventi ammissibili al superbonus, gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'[articolo 873 del codice civile](#).



## Quali sono gli interventi trainanti ammessi al super ecobonus?

Gli interventi trainanti di riqualificazione energetica che beneficiano del super ecobonus sono:

- interventi di isolamento termico degli involucri edilizi (art. 119, comma 1, lettera a, D.L. 34/2020);
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni (art. 119, comma 1, lettera b, D.L. 34/2020);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari (art. 119, comma 1, lettera c, D.L. 34/2020).

Ai fini dell'accesso al super ecobonus è necessario che:

- gli interventi trainanti, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi trainati, portino al miglioramento di almeno 2 classi energetiche, o, quando non possibile, il raggiungimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (APE), ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma di dichiarazione asseverata. L'APE ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori (Agenzia delle Entrate, circolari n. 24/E/2020 e n. 30/E/2020). Sono ammessi anche gli edifici privi di APE perché sprovvisti di copertura e/o uno o più muri perimetrali, purché al termine dell'intervento (che deve comprendere anche quello trainante di isolamento termico dell'edificio di cui all'art. 119, comma 1, lettera a), anche in caso di demolizione e ricostruzione o ricostruzione su sedime esistente, l'edificio raggiunga una classe energetica in fascia A;
- nell'immobile oggetto di intervento sia presente un impianto di riscaldamento, funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria.

Interventi trainanti di isolamento termico degli involucri edilizi

Si tratta di interventi di isolamento termico (con materiali isolanti che rispettano i criteri ambientali minimi del decreto del Ministro dell'Ambiente 11 ottobre 2017) delle superfici opache verticali (pareti esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 23/E/2022, dal 1° gennaio 2021, sono ammesse al superbonus anche le spese per l'isolamento termico del tetto a chiusura di un locale sottotetto non riscaldato (quando non si esegue contemporaneamente la coibentazione del solaio sottostante). Tale superficie non rileva ai fini del calcolo della determinazione del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio. Tale intervento, non rappresenta di per sé un intervento "trainante" e che quindi, ai fini dell'accesso al superbonus occorre eseguire altri lavori "trainanti" (ad es. sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale/isolamento su più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio).

L'edificio interessato può essere:

- un condominio;
- un edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate posseduto da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- un edificio unifamiliare;
- un'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari purché sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi.

Per tali interventi, il superbonus è calcolato su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;
- 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da 2 a 8 unità immobiliari. Quindi, nel caso di un condominio di 8 unità immobiliari, il limite massimo di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 320.000 euro;
- 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di 8 unità immobiliari. Per esempio, se un condominio è composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro).

### **Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni**

Si tratta di interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con almeno una delle seguenti tecnologie:

- generatori di calore a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013;
- pompe di calore anche con sonde geotermiche, compresi gli impianti ibridi, anche abbinate all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- impianti di microgenerazione;
- collettori solari;
- impianti di allaccio a sistemi di teleriscaldamento, definiti dall'[art. 2, comma 2, lett. tt\), del D.lgs. n. 102/2014](#), esclusivamente per i Comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015.

Per tali interventi, il superbonus è calcolato su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 20.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da 2 a 8 unità immobiliari. Quindi, nel caso di un condominio di 8 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 160.000 euro;
- 15.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di 8 unità immobiliari. Quindi, per esempio, se un condominio è

composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 265.000 euro, calcolato moltiplicando 20.000 euro per 8 (160.000 euro) e 15.000 euro per 7 (105.000 euro).

In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, con marcatura CE di cui al regolamento delegato (UE) 305/2011, nel rispetto dei requisiti minimi prestazionali previsti dalla norma UNI 7129-3 (Agenzia delle Entrate, circolare n. 24/E/2020).

### **Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti**

Il terzo intervento trainante ammesso al super ecobonus è la sostituzione - in edifici singoli o in unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano indipendenti e dispongano di accesso autonomo all'esterno - degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con almeno una delle seguenti tecnologie:

- generatori di calore a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013;
- pompe di calore anche con sonde geotermiche, compresi gli impianti ibridi anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- impianti di microgenerazione;
- collettori solari;
- caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 7 novembre 2017, n. 186, esclusivamente per le aree non metanizzate nei Comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione del 10 luglio 2014, n. 2014/2147, o del 28 maggio 2015, n. 2015/2043, per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE;
- l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. tt), del D.lgs. n. 10/2014, esclusivamente per i Comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione del 10 luglio 2014, n. 2014/2147, o del 28 maggio 2015, n. 2015/2043, per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE.

Per tali interventi, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro per singola unità immobiliare.

Sono ammesse anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

### **Cosa si intende per edificio unifamiliare?**

Per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

### **Cosa si intende per unità immobiliare funzionalmente indipendente?**

Un'unità immobiliare si ritiene funzionalmente indipendente se dotata di almeno 3 installazioni o manufatti di proprietà esclusiva tra i seguenti:

- impianto per l'approvvigionamento idrico;
- impianti per il gas;
- impianti per l'energia elettrica;
- impianto di climatizzazione invernale.

La presenza, inoltre, di un accesso autonomo dall'esterno, presuppone, ad esempio, che l'unità immobiliare disponga di 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 di proprietà non esclusiva (comma 1-bis all'art. 119 del D.L. 34/2020).

Le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari possono far parte anche di un condominio nel caso sia verificata la contestuale sussistenza del requisito dell'indipendenza funzionale e dell'accesso autonomo dall'esterno.

Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del superbonus autonomamente, indipendentemente se faccia parte o no di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

Nel caso l'appartamento faccia parte di un condominio, l'assemblea condominiale deve autorizzare il condòmino a realizzare l'intervento sulla parte esterna comune.

### **Quali sono gli interventi trainanti antisismici?**

Sono interventi trainanti antisismici ammessi al super sismabonus gli interventi per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'[art. 16-bis, comma 1, lett. i\), del TUIR](#) relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio ([D.L. 63/2013, art. 16, commi da 1-bis a 1-sexies](#)).

A partire dal 1° gennaio 2021, sono agevolabili gli interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dal 1° gennaio 2017, ovvero gli interventi per i quali, a partire da tale data, sia stato rilasciato il titolo edilizio. Pertanto, è possibile accedere al superbonus per le spese sostenute

dal 1° gennaio 2021 anche qualora il titolo abilitativo sia stato rilasciato a partire dal 1° gennaio 2017 indipendentemente dalla data di inizio della procedura autorizzatoria.

Il super sismabonus spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno dei predetti interventi, nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Il contribuente che effettua interventi antisismici per i quali spetta il super sismabonus può fruire anche del bonus mobili. Tale beneficio è riconosciuto anche nell'ipotesi in cui si opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla maxi detrazione (Agenzia delle Entrate, circolare n. 30/E/2020).

Come specificato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 23/E/2022, in vigore del superbonus, i beneficiari non possono scegliere di applicare le aliquote ordinarie del sismabonus (70%-75%-80%-85%), ma devono utilizzare il superbonus.

Le aliquote ordinarie del sismabonus si applicano invece in tutte le ipotesi in cui il superbonus è escluso, ad esempio interventi su immobili non residenziali, su condomini in monoproprietà/comproprietà composti da più di 4 unità immobiliari, o eseguiti da soggetti esercenti attività d'impresa su propri fabbricati strumentali/merce/patrimonio.

### **Limiti di spesa**

Gli importi di spesa ammessi al super sismabonus sono pari a:

- 96.000 euro, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari. Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile. Nell'ipotesi in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese ammesse in detrazione occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi. Si ha, quindi, diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione nell'anno di sostenimento non ha superato il limite complessivo. In caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), tale limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;

- 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il super sismabonus spetta per l'importo eccedente il contributo per la ricostruzione.

## Polizze assicurative

Per gli interventi sopra citati, 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, la detrazione per i premi delle assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi stipulate relativamente a unità immobiliari ad uso abitativo ([articolo 15, comma 1, lettera f-bis, del Tuir](#)) spetta nella misura del 90%.

## Quali sono gli interventi “trainati”?

Si tratta di ulteriori interventi eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainati. Tale condizione si considera soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi trainati sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Questo implica che, ai fini dell'applicazione del superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti (Agenzia delle Entrate, Circolare n. 24/E/2020).

Se tutti i lavori, trainanti e trainati, sono effettuati da un'unica impresa, la dimostrazione che questi ultimi sono realizzati tra la data di inizio e di fine lavori dei principali può essere fornita dall'impresa stessa attraverso apposita attestazione (Agenzia delle Entrate, Circolare n. 30/E/2020).

In sintesi:

<b>Intervento trainato</b>	<b>Limiti di spesa e interventi trainanti</b>
Interventi di efficientamento energetico di cui all' <a href="#">articolo 14 del D.L. 63/2013</a> (1)	Nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente
	Intervento trainato se eseguito congiuntamente con almeno uno degli interventi “trainanti” di efficienza energetica
Installazione di impianti fotovoltaici su edifici ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici	Alle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, alle organizzazioni di volontariato e alle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali, il superbonus spetta anche per le spese per l'installazione di impianti solari fotovoltaici se realizzata in aree o strutture non pertinenziali, anche di proprietà di terzi, diversi dagli immobili

	<p>ove sono realizzati gli interventi trainanti, se questi ultimi sono situati all'interno di centri storici soggetti ai vincoli di cui all'art. 136, comma 1, lettere b) e c) e all'art. 142, comma 1 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (<a href="#">D.lgs. n. 42/2004</a>)</p> <p>Limite di spesa non superiore a 48.000 euro per singola unità immobiliare e comunque nel limite di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale. (1.600 euro per ogni kW di potenza nominale se si tratta ristrutturazione edilizia o nuova costruzione). Per ottenere la detrazione, è obbligatorio cedere al GSE l'energia non autoconsumata o condivisa in sito</p> <p>Intervento trainato se eseguito congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica oppure congiuntamente agli interventi "trainanti" antisismici</p>
<p>Installazione di sistemi di accumulo contestuale o successiva all'installazione degli impianti solari fotovoltaici</p>	<p>Limite di spesa non superiore a 48.000 euro per singola unità immobiliare e comunque nel limite di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo</p> <p>Intervento trainato se eseguito congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica oppure congiuntamente agli interventi "trainanti" antisismici</p>
<p>Installazione di colonnine di ricarica per autoveicoli elettrici</p>	<p>I massimali di spesa sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;</li> <li>- 1.500 euro per edifici plurifamiliari o condomini che installino un numero massimo di otto colonnine;</li> <li>- 1.200 euro per edifici plurifamiliari o condomini</li> </ul>

	<p>che installino un numero superiore ad otto colonnine.</p> <p>L'agevolazione si intende riferita una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare</p> <p>Intervento trainato se eseguito congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica</p>
<p>Interventi per la rimozione delle barriere architettoniche, <a href="#">art. 16-bis, comma 1, lett. e) DPR 917/1986</a></p>	<p>Si tratta, in particolare, degli interventi aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone con disabilità in situazione di gravità</p> <p>Intervento trainato se eseguito congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica oppure congiuntamente agli interventi "trainanti" antisismici</p>
<p>(1) Come specificato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 30/E/2020, sono esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi di riqualificazione energetica globale (indicati nell'<a href="#">articolo 1, comma 344 della legge n. 296/2006</a>);</li> <li>- gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali per più del 25% della superficie disperdente lorda (di cui al comma 2 quater dell'articolo 14 del D.L. 63/2013)</li> <li>- gli interventi di efficienza energetica finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al <a href="#">decreto del MISE 26 giugno 2015</a> (di cui al comma 2. quater dell'articolo 14 del D.L. 63/2013)</li> <li>- gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che si trovano nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico (di cui al comma 2. quater.1 dell'articolo 14 del D.L. 63/2013)</li> </ul>	

### Edifici vincolati

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio (di cui al [D.lgs. n. 42/2004](#)) o gli interventi trainanti di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il super ecobonus si applica in ogni caso a tutti gli interventi di risparmio energetico trainati, anche in assenza degli interventi trainanti, fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, qualora non possibile, il conseguimento



della classe energetica più alta. Pertanto, se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal predetto codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico (Agenzia delle Entrate, circolare n. 24/E/2020). In linea generale, tra gli interventi agevolati, è ammessa anche l'installazione del cappotto termico interno nel rispetto di tutti i requisiti previsti nella norma.

### **Come beneficiare del superbonus?**

Il superbonus può essere fruito direttamente in dichiarazione dei redditi in 5 quote annuali di pari importo ovvero 4 per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022;

La quota di credito di imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi né può essere chiesta a rimborso.

### **Sconto in fattura o cessione del credito**

**In alternativa alla fruizione diretta, prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 11/2023 (avvenuta il 17 febbraio 2023), era sempre possibile 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 fornitore può anche applicare uno sconto parziale;

- 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.

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 2 per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento.

**Dal 17 febbraio 2023**, invece, a seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 11/2023, è soppressa la possibilità di esercitare dette opzioni, fatte salve alcune specifiche eccezioni.

In particolare, con riguardo agli interventi che danno diritto al superbonus, è consentito ancora optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura qualora in data precedente al 17 febbraio 2023 (quindi se entro il 16 febbraio 2023 compreso):

- per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini: risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);

- per gli interventi effettuati dai condomini: risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);

- per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici: risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

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.

Ai sensi del decreto Aiuti quater ([articolo 9, comma 4, D.L. 176/2022](#)), per gli interventi rientranti nella disciplina del superbonus, i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31 ottobre 2022 e non ancora utilizzati, possono essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo, in luogo dell'originaria rateazione prevista per i predetti crediti (5 o 4 quote annuali), previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica. Leggi anche [Crediti derivanti dai bonus edilizi: in vigore il blocco delle cessioni e dello sconto in fattura](#)

### **Visto di conformità**

Per esercitare l'opzione per la cessione o per lo sconto nonché in caso di utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi, il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione, che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi agevolabili con il superbonus.

Il [visto di conformità](#) non va richiesto se il contribuente utilizza la detrazione nella dichiarazione dei redditi che presenta direttamente all'Agenzia delle entrate, attraverso la dichiarazione precompilata (modello 730 o Redditi), o tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale (modello 730). L'obbligo di apposizione del visto di conformità non sussiste anche nel caso in cui il contribuente, che intenda fruire del superbonus nella dichiarazione dei redditi precompilata, modifichi i dati in essa contenuti e la presenti direttamente.

### **Asseverazione**

Sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del superbonus che dell'opzione per la cessione o lo sconto, è necessario inoltre richiedere:

- per gli interventi di efficientamento energetico, l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione deve essere trasmessa, esclusivamente per via telematica,

all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA);

- per gli interventi antisismici, 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 alle disposizioni del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 58/2017, modificato dal decreto n. 329/2020). I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Per stabilire la congruità delle spese occorre fare riferimento:

- ai prezzi individuati dal [decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020](#), per gli interventi i cui titoli abilitativi sono stati presentati fino al 15 aprile 2022;

- ai valori massimi stabiliti dal [decreto del Ministro della transizione ecologica del 14 febbraio 2022](#), applicabile agli interventi la cui richiesta di titolo edilizio, ove necessario, sia stata presentata a partire dal 16 aprile 2022.

### **Quando è obbligatoria l'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.

## Quando è obbligatoria l'attestazione SOA?

In base all'[articolo 10-bis del D.L. n. 21/2022](#), ai fini del riconoscimento del superbonus, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro può essere affidata:

1) a decorrere dal 1° gennaio 2023 e fino al 30 giugno 2023:

- ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione del sistema unico di qualificazione degli esecutori di contratti pubblici ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al [D.lgs. n. 50/2016](#);

- ad imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, documentano al committente ovvero all'impresa subappaltante l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione di qualificazione con uno degli organismi previsti dall'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al D.lgs. n. 50/2016. In tal caso, la detrazione relativa alle spese sostenute a far data dal 1° luglio 2023 è condizionata all'avvenuto rilascio dell'attestazione di qualificazione SOA;

2) a decorrere dal 1° luglio 2023:

- esclusivamente ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al D.lgs. n. 50/2016.

Con una FAQ pubblicata il **17 febbraio 2023**, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che per i contratti stipulati a decorrere dal 21 maggio 2022 al 31 dicembre 2022, le imprese possano acquisire la “condizione SOA” entro il 1° gennaio 2023 e non necessariamente al momento della sottoscrizione del contratto.