

## EDILIZIA

**Il superbonus del 110% è per gli utilizzatori dell'immobile**

Felicioni a pag. 32

*La guida delle Entrate: redditi professionali e d'impresa fuorigioco*

# Il 110% a chi usa il bene

## Il superbonus va a inquilini e comodatari

DI ALESSANDRO FELICIONI

**L**o superbonus al 110% strizza l'occhio a chi usa effettivamente l'immobile oggetto di ristrutturazione; nel caso di locazione, leasing, comodato o altro titolo che separa il proprietario del bene da chi lo gestisce, infatti, sarà quest'ultimo a fruire dell'agevolazione; a condizione che le spese restino a suo carico e che ci sia il consenso del proprietario ad eseguire i lavori. In ogni caso i titolari di reddito d'impresa o professionale restano fuorigioco a meno che non partecipino ad interventi agevolati effettuati dal condominio su parti comuni dell'edificio. La trasformazione della detrazione originaria in sconto in fattura non potrà mai superare il costo effettivo dei lavori; tuttavia il fornitore che dovesse accettare tale modalità di pagamento, potrà godere del credito d'imposta nella stessa misura dell'originaria detrazione, ossia al 110% della spesa.

Queste alcune delle particolarità che emergono dalla lettura della Guida al "superbonus 110%", diramata venerdì 24 luglio, completa di casi pratici e domande ricorrenti. Il tutto per facilitare al massimo la comprensione di uno strumento fondamentale per la ripartenza del paese, in attesa dei provvedimenti attuativi che renderanno a tutti gli effetti operativa la misura, soprattutto con riferimento alla circolazione del bonus sotto forma di credito d'imposta. Il superbonus offre l'occasione di riepilogare le diverse disposizioni agevolative legate ad

interventi di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico. Misure disseminate nel tuir ed in altre leggi specifiche. Gli interventi detti "trainanti" ossia quelli che anche se effettuati da soli danno diritto al bonus al 110% sono l'isolamento termico (cappotto termico o coibentazione) e la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale o su parti comuni di edifici o su unità indipendenti o villette a schiera. I limiti di spesa sono differenziati in base alla tipologia di edificio e in funzione dell'intervento prescelto. Una importante caratteristica dell'agevolazione è la possibilità di attrarre altri interventi alla detrazione del 110% se eseguiti assieme a quelli principali. Interventi di efficientamento energetico, installazione di impianti fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici. Questi lavori, che se fatti da soli hanno percentuali di detrazione e limiti di spesa specifici, vengono potenziati al 110% se abbinati agli interventi "trainanti". Occorre però fare attenzione al mix di lavori che si fanno ad effettuare. In alcuni esempi della guida, infatti, emerge chiaramente che se il complesso degli interventi e tale da configurare una manutenzione straordinaria allora si rischia che tutto venga attratto dalle percentuali e dai limiti propri della misura, ossia detrazione al 50% delle spese fino ad un massimo di euro 48.000 in 10 anni. Allo stesso modo la ristrutturazione della villetta fatta con interventi edili su pavimenti,

impiantistica e bagni, anche se divisa da altri interventi agevolabili al 110% quali la sostituzione della caldaia e l'installazione del cappotto termico, non potrà mai essere attratta al superbonus. Sul fronte dei soggetti interessati la guida precisa che 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 del sostenimento delle spese. Il superbonus spetta quindi al titolare di un diritto reale di godimento quale l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, al detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato. Serve, in ogni caso, il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Fondamentale per l'appello della misura è la possibilità di convertire l'originaria detrazione in sconto in fattura o in credito di imposta cedibile anche a terzi. La guida evidenzia che, nel caso dello sconto in fattura, l'agevolazione massima è quella relativa alla spesa effettivamente sostenuta; tuttavia il fornitore che accetta tale modalità di pagamento potrà godere del credito di imposta nell'originaria misura del 110% della spesa, da utilizzare in cinque quote annuali o da cedere a sua volta.

© Riproduzione riservata



## Tutti gli interventi del superbonus

| Interventi   | Tipologia intervento | Limiti di spesa   | Detrazione standard   | Detrazione maggiorata |
|--|----------------------|---|---|-----------------------|
| Isolamento termico   | Trainante            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifici unifamiliari o unità indipendenti: € 50.0</li> <li>• Condomini fino a 8 unità: € 40.000 x n. unità</li> <li>• Condomini con più di 8 unità: € 30.000 x n. unità</li> </ul> | 110%  | 110%                  |
| Impianti di riscaldamento centralizzati condominiali   | Trainante            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Condomini fino a 8 unità: € 20.000 x n. unità</li> <li>• Condomini con più di 8 unità: € 15.000 x n. unità</li> </ul>  | 110%  | 110%                  |
| Impianti di riscaldamento centralizzati su edifici unifamiliari                              | Trainante            | € 30.000  | 110%  | 110%                  |
| Interventi di efficientamento energetico ex art. 14 d.l. 63/2013*                            | Trainato             | Tetto massimo dei singoli interventi  | Dal 65% all'85%   | 110%                  |
| Impianti solari fotovoltaici   | Trainato             | € 48.000 (€ 2.400 per ogni KW)  | Dal 65% all'85%   | 110%                  |
| Sistemi accumulo integrati su impianti fotovoltaici  | Trainato             | € 48.000 (€ 1.000 per ogni KWh di capacità di accumulo)   | Dal 65% all'85%   | 110%                  |
| Infrastrutture per ricarica veicoli elettrici  | Trainato             | € 3.000   | 50%   | 110%                  |
| Misure anti sismiche su parti comuni di edifici condominiali in zona sismica (1, 2, 3)**     | Indipendente         | € 96.000 x n. unità dell'edificio   | 50%   | 110%                  |
| Misure anti sismiche su singole unità immobiliari con riduzione classe di rischio            | Indipendente         | € 96.000  | Riduzione una classe sismica: 70%<br>Riduzione due classi sismiche: 80%   | 110%                  |
| Misure anti sismiche su parti comuni di edifici condominiali con riduzione classe di rischio | Indipendente         | € 96.000 x n. unità dell'edificio**   | Riduzione una classe sismica: 75%**<br>Riduzione due classi sismiche: 85% | 110%                  |
| Demolizione e ricostruzione intero edificio  | Indipendente         | € 96.000  | Dal 75% all'85%   | 110%                  |

\* superbonus al 110% anche senza interventi trainanti se immobili sottoposti a vincolo

\*\* Limite a €36.000 euro e detrazione all'80% per interventi combinati antisismico e riqualificazione energetica