

Come ristrutturare senza pagare

Febbraio 2021



IL SUPERBONUS 110%

Cosa dice la legge

Il decreto rilancio approvato nell'agosto 2020 ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione per le spese effettuate entro il 2022* per

- Recupero del patrimonio edilizio (sismabonus)
- Riqualificazione energetica (ecobonus)

Detta misura si aggiunge a quelle esistenti che prevedono detrazioni dal 50% fino al 90%.

* Proroga della legge bilancio 2021, nuovo termine 30/6/22 oppure a fine 2022 se lavori almeno al 60% a fine giugno 2022.

Perche 110% e non 100%?

Il legislatore ha voluto prevedere i costi degli intermediari (soprattutto bancari) che non avrebbero potuto essere coinvolti se ci si fosse limitati al 100%.

La misura ha scopo di rilanciare l'edilizia e l'economia in generale

Chi puo' accedere

- Cittadini residenti e non residenti che abbiano a qualsiasi titolo l'immobile
- Proprietari, comproprietari, inquilini, usufruttuari e nudo proprietario
- Associazioni, cooperative, Onlus, IACP
- Massimo 2 immobili per cittadino
- Sia per condomini che per abitazioni unifamiliari. Per i condomini prevista maggioranza ridotta a 1/3 dei millesimi per approvare interventi di legge.

Sono esclusi immobili di lusso e immobili adibiti ad attività d'impresa.

Requisito essenziale

Per ottenere il superbonus ci sono due requisiti essenziali da rispettare

- Sismabonus: (per aree sismiche da 1 a 3) che il miglioramento strutturale venga certificato da Asseveratore secondo i criteri del DL 63/2013
- Ecobonus: che, dopo gli interventi, l'edificio abbia un miglioramento di almeno 2 classi energetiche (una se in classe B o superiore).

Interventi Trainanti e Trainati

Gli interventi coperti dal SuperBonus si dividono in **Trainanti e Trainati**. Se si esegue almeno un intervento Trainante si può accedere agli altri interventi chiamati Trainati.

Ogni intervento deve rispettare i costi previsti dalle tabelle ministeriali, con i limiti massimi indicati per ogni intervento, vi è un ulteriore limite legato ai metri quadri di intervento.

Bonus Mobili ed
Elettrodomestici 10 mila
50% in 10 anni

L

**CALDAIA
AUTONOMA
IN CONDOMINIO**

30 mila

E

PANNELLI SOLARI

C+E+D

G

PANNELLI FOTOVOLTAICI

+ Accumulatori 48 mila

H

SERRAMENTI

H+I 60 mila

B

INVOLUCRO

Cappotto 50 mila
Cond 40/30

A

STRUTTURE

SismaBonus 96 mila

building automation
and control system

M

BACS

COLONNE di RICARICA

F

2 mila per ui

C

**CALDAIA
CENTRALIZZATA
O PER VILLETTE**

C+E+D 30/20/15 mila x ui

POMPA di CALORE

C+E+D

D

I

SCHERMATURE MOBILI

H+I 60 mila

SISMABONUS 110%

ECOBONUS 110%

INTERVENTI TRAINATI 110%

LIMITI PER INTERVENTO

Sisma bonus: 96 mila

Ecobonus Trainanti:

Involucro (cappotto)

Unifamiliari 50 mila; Condomini 40/30 mila per UI (fino a 8/sopra 8)

Caldaia+Pompa calore + Pannelli solari

Unifamiliari 30 mila; Condomini 20/15 mila per UI, per la caldaia centralizzata.
Per le singole caldaie autonome in condom. limite 30 mila per UI (1).
Comprende tubazioni sensori e i costi di smaltimento dell'impianto sostituito.

Ecobonus Trainati:

Serramenta, infissi e tende solari 60 mila per UI

Pannelli fotovoltaici 2,4 mila per Kw con massimo 48 mila per UI

Accumulatori 1000 eur per Kw di accumulo con massimo 48 mila per UI

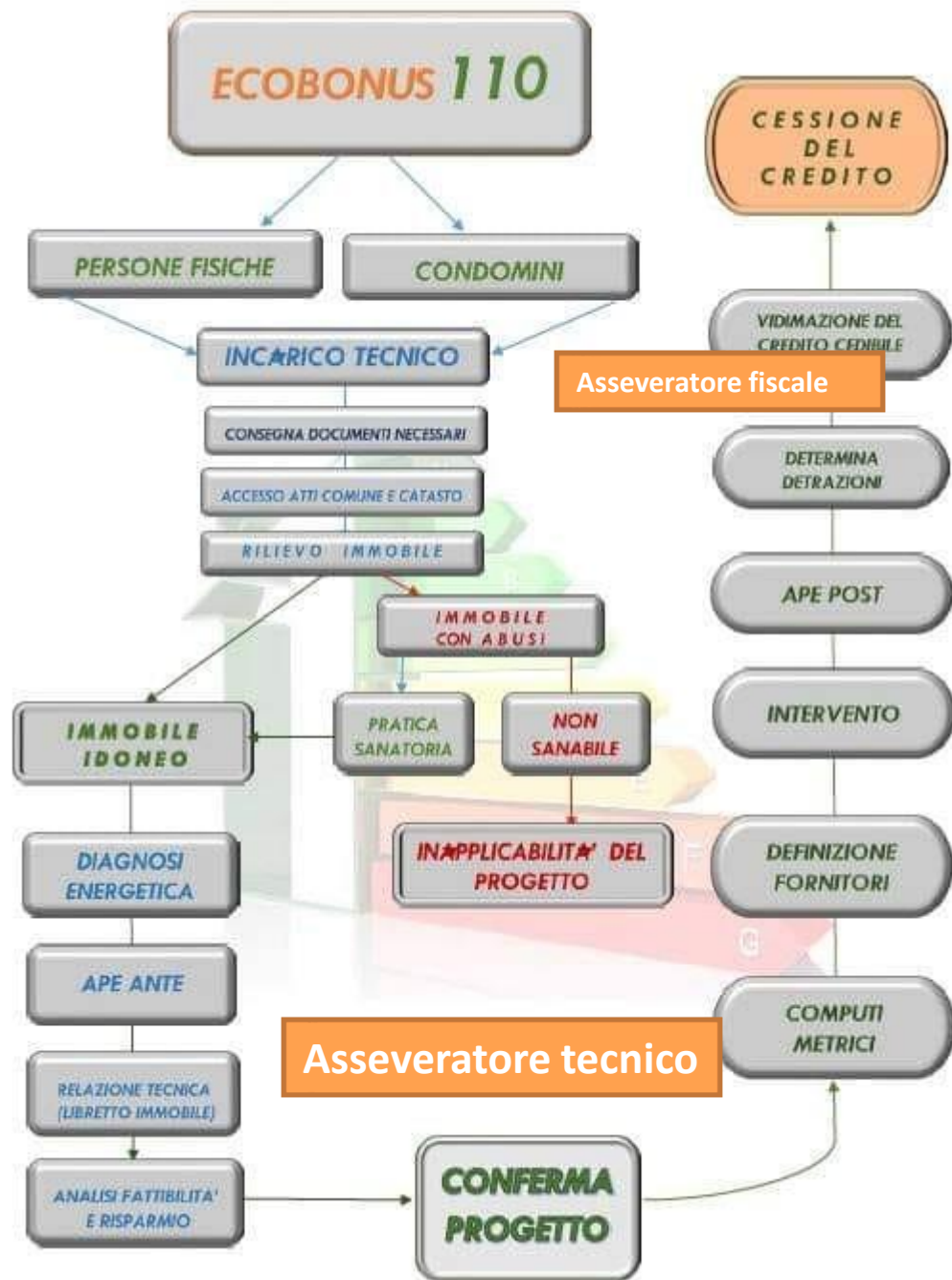
Colonnina ricarica veicoli elettrici Unifamiliari 2 mila; Condomini 1,5/1,2 mila per UI (fino a 8/sopra 8)

Dispositivi di controllo a distanza degli impianti (BACS) limiti non precisati

UI = Unità Immobiliare, vanno considerate anche le pertinenze (box, portinerie, ecc)

(1) se la caldaia non è centralizzata l'intervento diventa trainato, art 14 Legge 63/13

La Procedura



La Procedura



La Procedura – i rischi per inadempimento



Nel caso di concorso nella violazione ([art.9 comma 1](#) del d.lgs. 472/1997) il **fornitore che ha applicato lo sconto in fattura** e il **cessionario del credito** rispondono solidalmente con il beneficiario della detrazione.

A costo Zero?

Fatti (e pagati) i lavori il contribuente riceve un certificato di credito pari al 110% di quanto ha pagato e può optare per :

- Detrazione dalle tasse in 5 anni (se capiente. Non può portare ad anno nuovo eventuali esuberanti)
- Sconto in fattura (con cessione di tutto o parte del credito al fornitore) Se cede tutto non potrà detrarre niente, se cede in parte potrà detrarre il 110% di quanto pagato al fornitore.
- Cessione del credito ad ente bancario, che accrediterà subito (o comunque a breve) l'importo pari a 101% o 102% (dipende da tariffe di ogni banca)

Alternative: i General Contractor

Sono previsti degli intermediari detti General Contractor che si occupano di tutte le incombenze formali e burocratiche dando servizio completo, in cambio della cessione del credito previsto dal superbonus.

Arco Associati srl
dal 2001

110 %
Recupero, restyling ed
efficientamento energetico
degli edifici



- Rilievi, indagini e analisi
- Diagnosi e Progetti
- Computi, capitolati e preventivi
- Pratiche comunali e accessorie
- Direzione dei lavori
- Sicurezza e certificazioni
- Consulenza e professionalità

Via Candiani, 122
20158, Milano (MI) - IT
Tel + 39 02 30311299
P. IVA 05214950965
R.E.A. Milano 1803953

www.arcoassociati.com
arco@arcoassociati.com



**ECO
SISMA
BONUS
110%**

offriamo
**CONSULENZA
SUPPORTO
e TUTTI I SERVIZI**
per sfruttare al meglio
e facilmente gli Incentivi
per la tua casa

Genea **FE**
Energy Service Company **Energy Service Company**

sono partner
enel x

Super Bonus al 110%
per la riqualificazione energetica
del tuo condominio

Lo Stato andrà in fallimento?



Secondo l'**Ufficio Studi Gabetti**, circa 2 milioni di edifici (su un totale di 12 milioni), sono in uno stato conservativo pessimo o mediocre. Inoltre **gli edifici residenziali in classe energetica G sono circa 9-11 milioni**. Ipotizzando un intervento sulla metà degli edifici per un valore medio di 50 mila euro avremmo un intervento statale di circa 250 miliardi. Lo Stato ha già affrontato investimenti più importanti.

☰ 🔍 🇮🇹 Italia Coronavirus, via libera del Governo al decreto liquidità: 400 miliardi subito per

6 aprile 2020

Coronavirus
Stefano Patuanelli
Cassa Depositi e Prestiti
Confidi
Consiglio dei Ministri

CONSIGLIO DEI MINISTRI

Coronavirus, via libera del Governo al decreto liquidità: 400 miliardi subito per le imprese

Il premier: «Liberati 750 miliardi, quasi la metà del nostro Pil». Garanzie statali attraverso Sace sui prestiti fino al 100% (ma stop ai dividendi). Rafforzato il golden power

Inoltre, secondo gli economisti del gruppo, i lavori mossi dal SuperBonus generano volumi di affari 3 o 4 volte superiori nell'indotto (maggiori lavoratori assunti, aumento dei produttori di materiali edili, trasportatori, lavori aggiuntivi oltre quelli previsti dal superBonus) Questo genera imposte in media del 30%, ecco che il volume, tre volte superiore al giro di affari, genera imposte sufficienti a pagare l'intervento.

Aggiornamenti 2021

La legge di Bilancio 2021 ha introdotto importanti novità:

- Anche il tetto rientra tra gli interventi di coibentazione ammessi
- Sono inclusi interventi per rimuovere le barriere architettoniche, se nell'edificio ci sono disabili o ultra 65enni. **Limite 96 mila per UI.**
- Possibile demolizione e ricostruzione (se necessario), il nuovo edificio deve essere in classe A
- Bonus idrico : pari a 1.000 € per ciascun beneficiario da utilizzare, entro il 31 dicembre 2021, per sanitari in ceramica e rubinetti con nuovi apparecchi a scarico ridotto e/o rubinetteria a limitazione di flusso d'acqua.
- Bonus sistemi di filtraggio acqua potabile (art. 1 comma 1087): fino a fine 2022, spetta un credito d'imposta nella misura del 50% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare, fino a un ammontare complessivo di 1.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Il decreto MISE (Ottobre 2020, allegato I) ha stabilito dei massimali al metro quadro per gli infissi, schermature solari (tende a rullo o a bracci, tende tecniche, veneziane) e oscuranti (persiane, scuri, avvolgibili, tapparelle) fermo il limite massimo di 60 mila euro per UI.

ZONA CLIMATICA	SOLO INFISSI	INFISSI + CASSETTONI + OSCURANTI	SOLO SCHERMATURE SOLARI	SOLO OSCURANTI
A, B, C	550€/mq	650€/mq	230€/mq	100€/mq
D, E, F	650€/mq	750€/mq	230€/mq	100€/mq

Realizzato da Michele Polito

Ecobonus Specialist