

edilportale[®]

GUIDA AL SUPERBONUS 110%

Elaborazione a cura della redazione di Edilportale.

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

SOMMARIO

1. IL SUPERBONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ANTISISMICA

2 I SOGGETTI BENEFICIARI

3. INTERVENTI AGEVOLATI

3.1 Interventi ‘principali’ o ‘trainanti’

3.2 Interventi ‘secondari’ o ‘trainati’

3.3 Altre spese ammesse al Superbonus

4. COME USUFRUIRE DEL SUPERBONUS

4.1 Detrazione diretta

4.2 Sconto in fattura

4.3 Cessione del credito

5. ADEMPIMENTI E SANZIONI

5.1 Adempimenti per ottenere il superbonus

5.2 Adempimenti per sconto in fattura e cessione del credito

5.3 Documenti da conservare

5.3 Irregolarità e sanzioni

6. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Aggiornamento gennaio 2021

1. IL SUPERBONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ANTISISMICA

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

Alcuni interventi di riqualificazione energetica, capaci di conseguire un significativo incremento della prestazione energetica, e gli interventi di messa in sicurezza antisismica possono usufruire di una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) del 110% delle spese sostenute **dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022** (31 dicembre 2022 per iacp comunque denominati e i condomini che al giugno 2022 hanno concluso almeno il 60% dei lavori). Per gli interventi effettuati da iacp comunque denominati, per i quali al 31 dicembre 2022 viene raggiunta la percentuale del 60%, il superbonus 110% spetta anche per le spese sostenute fino al 30 giugno 2023.

L'**ecobonus 110%** e il **sismabonus 110%** si applicano alle prime e seconde case, sia unifamiliari sia all'interno di edifici plurifamiliari **funzionalmente indipendenti**, con uno o più **accessi autonomi** dall'esterno, come nel caso delle **villette a schiera**.

Con il [Decreto "Agosto"](#) è stato chiarito che per accesso autonomo dall'esterno si intende "un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di proprietà non esclusiva".

La Legge di Bilancio per il 2021 ([L. 178/2020](#)) ha aggiunto che una unità immobiliare potrà ritenersi funzionalmente indipendente se dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianto per l'approvvigionamento idrico, per il gas, per l'energia elettrica, impianto di climatizzazione invernale.

La Legge di Bilancio per il 2021 ha inoltre stabilito che sono ammessi al Superbonus gli edifici composti da due a quattro unità immobiliari anche se posseduti da un **unico proprietario** o in comproprietà da più persone fisiche.

Non è possibile realizzare gli interventi agevolati con il Superbonus su edifici sui quali siano stati commessi **abusi edilizi**. Tuttavia, si possono realizzare gli interventi sulle parti comuni dei condomini in cui siano state commesse irregolarità urbanistiche solo nei singoli appartamenti.

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

La detrazione è ripartita in **cinque quote annuali** di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi. La parte di spesa sostenuta nel 2022 dovrà essere recuperata in 4 rate

Il contribuente può scegliere di trasformare la detrazione in credito di imposta d pari importo e utilizzarlo in **compensazione** oppure **cederlo** ad altri soggetti, banche e intermediari finanziari.

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

In alternativa, il contribuente può optare per un contributo sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto** fino ad un importo massimo pari al corrispettivo dovuto. Il contributo è anticipato dal fornitore che effettua gli interventi, che recupera un credito di imposta del 110% cedibile ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

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

2. SOGGETTI BENEFICIARI

Possono usufruire del superbonus per la riqualificazione energetica e la messa in sicurezza antisismica i seguenti soggetti che sostengono le spese per la realizzazione degli interventi dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021:

- le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni;
- i **condomìni**;
- le **comunità energetiche rinnovabili** costituite in forma di enti non commerciali;
- gli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati e gli enti con le stesse finalità sociali che rispondono ai requisiti della legislazione europea sull'in house providing per gli interventi su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica;
- le **cooperative di abitazione** a proprietà indivisa per gli interventi sugli immobili da esse posseduti e assegnati ai propri soci;
- **organizzazioni senza scopo di lucro**, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale del terzo settore;
- associazioni e società sportive dilettantistiche (**ASD**), ma solo per gli interventi su immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi;
- edifici privi di APE perché sprovvisti di tetto, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi (**unità collabenti**), purchè al termine dei lavori raggiungano una classe energetica in fascia A.

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

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

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

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



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

3. INTERVENTI AGEVOLATI

I superbonus agevolano gli interventi sugli edifici sia unifamiliari sia condominiali. Ci sono interventi 'principali' o 'trainanti' che danno sempre diritto alla detrazione maggiorata e interventi 'secondari' che danno diritto al superbonus solo se realizzati congiuntamente a quelli 'trainanti'.

3.1. Interventi 'principali' o 'trainanti'

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

Cappotto

Realizzazione di cappotto termico

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

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

- **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o le villette a schiera (e immobili con accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di proprietà non esclusiva);
- **40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio negli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- **30.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio negli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Nel caso in cui l'edificio sia 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).

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i Criteri Ambientali Minimi previsti dal [DM 11 ottobre 2017](#).

Caldaie in condominio

Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale in condominio

Accedono al superbonus 110% gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a **condensazione**, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento UE 811/2013, a **pompa di calore**, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, o con impianti di **microgenerazione** o a **collettori solari**. Nei Comuni montani, non interessati dalle procedure di infrazione 2014/2147 o 2015/2043, è

>>

incentivato l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

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

La detrazione fiscale è calcolata su un **teito di spesa di:**

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

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

Caldaie in case singole

Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale nelle singole unità immobiliari e nelle villette a schiera

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

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

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

Nella realizzazione degli interventi di efficientamento energetico (cappotto termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale in condominio e nelle singole unità immobiliari) devono essere rispettati i requisiti tecnici prescritti dal [DM 6 agosto 2020](#) e deve essere assicurato, nel complesso, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o, ove impossibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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

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

Lavori antisismici

Messa in sicurezza antisismica

Ottengono una detrazione fiscale del 110% gli interventi di miglioramento e adeguamento antisismico, rientranti nella disciplina del sismabonus, realizzati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3.

Hanno diritto al superbonus 110% anche gli acquirenti di unità immobiliari realizzate, nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, da imprese di costruzione e ristrutturazione mediante la demolizione di vecchi fabbricati e la ricostruzione con criteri antisismici ed eventuale ampliamento volumetrico (Sismabonus acquisto).

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

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

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

3.1. Interventi 'secondari' o 'trainati'

Efficientamento energetico

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

Interventi di efficientamento energetico [già agevolati con l'ecobonus tradizionale](#), nei limiti di spesa già previsti per ciascun intervento, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi 'principali' o 'trainanti' di efficientamento energetico, siano rispettati i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dal DM 6 agosto 2020, sia assicurato, nel complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o, ove impossibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Fotovoltaico

Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica, installati sugli edifici o sulle strutture pertinenziali, realizzata congiuntamente ad almeno uno degli interventi 'principali' o 'trainanti'. Per questi interventi è previsto un **tetto di spesa di 48.000 euro** e comunque nel limite di spesa di **2.400 euro per ogni kW** di potenza nominale dell'impianto fotovoltaico.

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

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

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

Sistemi di accumulo FV

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

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

Colonnine di ricarica

Installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici realizzata congiuntamente ad almeno uno degli interventi 'principali' o 'trainanti' di



efficientamento energetico. Per questi interventi ci sono tre differenti limiti di spesa:

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

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

Barriere architettoniche

Lavori finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche** realizzati sia dai portatori di handicap che dagli over 65 (anche se non portatori di handicap).

3.3. Altre spese ammesse al Superbonus

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

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

4. COME USUFRUIRE DEL SUPERBONUS

4.1. Detrazione diretta

Il contribuente che realizza gli interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica, dopo aver pagato l'importo dei lavori, **usufruisce direttamente della detrazione** in cinque quote annuali di pari importo.

4.2. Sconto in fattura

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

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

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

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

4.3. Cessione del credito

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

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

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

Non si applica:



- il limite generale di compensabilità previsto per i crediti di imposta e contributi pari a 700.000 euro (elevato a 1 milione di euro per il 2020);
- il limite di 250.000 euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi;
- il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro.

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

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

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

5. ADEMPIMENTI E SANZIONI

5.1. Adempimenti per ottenere il superbonus

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

- acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima dell'intervento;
- acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato attestante lo **stato legittimo dell'immobile** (Il [Decreto "Agosto"](#) stabilisce che negli **edifici plurifamiliari**, le asseverazioni dei tecnici sullo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, e i relativi accertamenti, devono essere riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi);
- chiedere uno o più preventivi;
- acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato, che attesti la rispondenza dell'intervento al [DM Requisiti tecnici](#) e la corrispondente congruità delle spese;
- acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) post-intervento;
- pagare le spese con bonifico bancario o postale, indicando la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (professionista o impresa che ha effettuato i lavori);
- inviare le asseverazioni e l'APE all'ENEA secondo le modalità indicate nel [DM Asseverazioni](#).

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

- chiedere uno o più preventivi;
- acquisire l'asseverazione, da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi, in base al [DM 329/2020](#);
- acquisire l'asseverazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;
- depositare le asseverazioni presso lo Sportello unico per l'edilizia;
- pagare le spese con bonifico bancario o postale, indicando la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (professionista o impresa che ha effettuato i lavori).

Le asseverazioni sono rilasciate al **termine dei lavori** o per ogni **stato di avanzamento dei lavori**.

Il **costo delle attestazioni e delle asseverazioni** è detraibile con le stesse modalità valide per gli interventi cui si riferiscono.

Delibere condominiali

Per deliberare la realizzazione dei lavori agevolati con il Superbonus 110%, la richiesta di un finanziamento bancario e l'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito, nell'assemblea condominiale è richiesta la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo dei millesimi di proprietà dell'edificio. Per la validità delle deliberazioni aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa per l'intervento, occorrono gli stessi requisiti più la condizione che i soggetti ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

5.2. Adempimenti per sconto in fattura e cessione del credito

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

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

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

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

5.3. Documenti da conservare

Il contribuente deve conservare:

- le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute;

>>

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

5.4. Irregolarità e sanzioni

In caso di **irregolarità**, l'Agenzia delle Entrate revoca l'agevolazione al soggetto beneficiario e valuta la responsabilità in solido del fornitore o del cessionario.

I professionisti che rilasciano attestazioni ed asseverazioni infedeli sono puniti con una **sanzione amministrativa pecuniaria** compresa tra 2.000 e 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. I tecnici devono quindi stipulare una polizza assicurativa della responsabilità civile con un massimale adeguato al numero di attestazioni e asseverazioni rilasciate, che comunque non può essere inferiore a 500mila euro.

6. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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

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

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

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

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

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

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

La [Legge di Bilancio per il 2021](#) ha prorogato la durata del bonus e introdotto chiarimenti sugli edifici plurifamiliari con unico proprietario e sulla definizione di edifici funzionalmente indipendenti.

Consulta lo speciale Superbonus 110%
https://www.edilportale.com/news/superbonus_110



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

edilportale.com