



CONVEGNO ON LINE

**CERAMICA E LATERIZIO  
PROTAGONISTI DELLA  
RIQUALIFICAZIONE  
IMMOBILIARE  
GRAZIE A SUPERBONUS  
E CESSIONE CREDITO**

Evento organizzato da:



**BPER:**  
Banca

Con la partecipazione di:





# SUPERBONUS I 10% E ALTRI CREDITI DI IMPOSTA CEDIBILI

LUCIA POSITANO,  
PWC TLS AVVOCATI E COMMERCIALISTI

18 marzo 2021

CERAMICA E LATERIZI  
PROTAGONISTI DELLA  
RIQUALIFICAZIONE IMMOBILIARE  
GRAZIE A SUPERBONUS  
E CESSIONE CREDITO

Evento organizzato da:



CONFINDUSTRIA CERAMICA

**BPER:**  
Banca

Con la partecipazione di:



# ECOBONUS E SISMABONUS: CREDITO DI IMPOSTA AL 110% IN 5 RATE ANNUALI PER CHI RISTRUTTURA UN IMMOBILE

NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2021

**Spese sostenute  
dal 1 luglio 2020 al  
30 giugno 2022**  
(deroghe nelle  
successive slide)

## BENEFICIARI

- **Condomini**
- **Privati** (sia in condomini che in unifamiliari, per gli interventi realizzati sul numero massimo di **due unità immobiliari**)
- **Istituti Autonomi Case Popolari** (fino al 31/12/2022)
- **Cooperative** di abitazione a proprietà indivisa
- **Organizzazioni non lucrative di utilità sociale**
- **Associazioni/società sportive** (per spogliatoi)

## CATEGORIE DI INTERVENTI COPERTI

- **Efficientamento energetico** (con miglioramento di 2 classi energetiche dell'edificio o raggiungimento della più alta)
- **Riduzione rischio sismico** e, se abbinati, sistemi di **monitoraggio strutturale continuo**
- **Installazione impianti fotovoltaici**
- **Installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici**
- **Rimozione barriere architettoniche**

## POSSIBILITA' DI UTILIZZO

- **Detrazione** pari al **110%** delle spese sostenute, suddivisa in **5 rate annuali** di pari importo per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021 ed in 4 rate annuali per le spese 2022.
- Contributo sotto forma di **sconto in fattura** anticipato dal fornitore fino ad un importo pari al corrispettivo dovuto.
- **Cessione a terzi** del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante.
- Opzione per **cessione e sconto** estesa anche ad **altre categorie di bonus**

# LA NORMATIVA CON ANALISI DELLE ULTIME DISPOSIZIONI

NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2021

**SUPERBONUS  
110%**

- L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, ha introdotto una detrazione pari al 110 per cento delle spese sostenute **dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (IACP fino al 31 dicembre 2022)**, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici, **rimozione barriere architettoniche** nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus).
- Per (i) condomini e per (ii) interventi su edifici di massimo 4 unità immobiliari appartenenti alla stessa persona fisica o da medesime persone fisiche, il beneficio è prorogato per le spese sostenute fino al 31.12.2022 a condizione che, entro il 30 giugno 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (IACP fino al 30 giugno 2023).
- Per le spese 2022 la detrazione superbonus è ripartita in 4 anni.

# LA NORMATIVA CON ANALISI DELLE ULTIME DISPOSIZIONI

**SUPERBONUS**

110%

- Trattandosi di una **normativa di particolare favore**, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti, viene richiesta **l'asseverazione** relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.
- Qualora il beneficiario della detrazione decida di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito fiscale, ai fini dell'esercizio dell'opzione il contribuente deve acquisire anche il **visto di conformità** rilasciato dai soggetti abilitati (ad. es. commercialisti, CAF) dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

# LA NORMATIVA CON ANALISI DELLE ULTIME DISPOSIZIONI

**Provvedimento n°  
2021/51374 del 22  
febbraio 2021**

Con Provvedimento del 22 febbraio l'Agenzia delle Entrate ha prorogato al 31 marzo 2021 il termine di scadenza per l'invio delle comunicazioni delle opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura (fissato al 16 marzo 2021) relativamente alle spese il cui diritto alla detrazione è maturato nel 2020 (spese sostenute nel 2020 e i cui benefici fiscali sono fruibili dal 2021) per lavori terminati o i cui SAL sono almeno del 30% dei lavori complessivi certificati, asseverati e vistati.

! qualora il committente dei lavori non raggiunga la percentuale minima di legge del 30% del primo SAL rispetto al totale dei lavori previsti, risulterebbe non possibile l'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura e rimarrebbe solo il diritto alla detrazione in dichiarazione in capo allo stesso committente.

## SOGGETTI INTERESSATI:

PROPRIETARI, TITOLARI DI DIRITTO DI GODIMENTO, DETENTORI, SOGGETTI CONVIVENTI E SOGGETTI RESIDENTI E NON

NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2021

### Requisito soggettivo

I soggetti beneficiari sono coloro a cui spetta la detrazione in quanto possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi, a condizione che ne sostengano le relative spese (e.g. proprietari o nudi proprietari, detentori (locatari, comodatari) dell'immobile, conviventi di fatto del detentore/possessore). Tali soggetti possono rientrare nelle seguenti categorie:

- i condomini
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni (su massimo due unità immobiliari diverse da parti comuni);
- persone fisiche con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- gli Istituti autonomi case popolari (iacp) o simili;
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- le Organizzazioni non lucrative (con determinate specificità);
- le associazioni e società sportive dilettantistiche.

### Concetti chiave

- Possesso del Reddito
- Possesso dell'immobile in base a titolo idoneo
- Esercizio attività di impresa/professione – Concetto di residenzialità dell'unità immobiliare/edificio
- Condominio prevalentemente Residenziale (presenza di imprese e categoria catastale AI)
- Condominio in senso oggettivo e soggettivo
- Enti non commerciali

# IMMOBILI INTERESSATI: SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI E PARTI COMUNI DI EDIFICO

NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO 2021

## Requisito oggettivo

L'articolo 119 del Decreto individua diverse tipologie di intervento:

**Interventi trainanti:** sono gli interventi indispensabili ai fini dell'attivazione del meccanismo del Superbonus 110%;



- Isolamento termico dell'involucro edilizio
- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale
- Riduzione rischio sismico (solo per fotovoltaico e accumulatori)

**Interventi trainati:** sono gli interventi che se effettuati congiuntamente agli interventi trainanti consentono di beneficiare del Superbonus 110%.



- Interventi di riqualificazione energetica di cui all'articolo 14 del DL 63/2013 (e.g. l'installazione di finestre comprensive di infissi, di pannelli o schermature solari), rimozione barriere architettoniche, fotovoltaico, accumulatori, colonnine di ricarica, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento).

## Concetti chiave

Gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Per «accesso autonomo dall'esterno» si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consente l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva.



Un'unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.

Il limite delle 2 unità immobiliari vale per gli interventi di riqualificazione energetica e non si applica per interventi aventi ad oggetto parti comuni di edifici in condominio.

## Interventi trainanti, trainati e indipendenti agevolabili e relativi crediti di imposta cedibili

INTERVENTI TRAINANTI	SPESA MAX €
<p><b>Coibentazione involucro con superficie interessata &gt; 25 % della superficie disperdente</b> (strutture opache)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>40k</b> per unità immobiliare nei condomini da 2 a 8 U.I.</li> <li>• <b>30k</b> per unità immobiliare nei condomini con più di 8 U.I. a partire dalla nona (per le prime otto si applica il limite di spesa sopra indicato)</li> <li>• <b>50k</b> per edifici unifamiliari / 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> </ul>
<p><b>Sostituzione impianti di climatizzazione invernale esistenti</b> con impianto (centralizzato per condomini) caldaia a condensazione (classe a); pompe di calore; ibridi; geotermici; microcogenerazione; collettori solari.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>20k</b> per unità immobiliare nei condomini da 2 a 8 U.I.</li> <li>• <b>15k</b> per unità immobiliare nei condomini con più di 8 U.I. a partire dalla nona (per le prime otto si applica il limite di spesa sopra indicato)</li> <li>• <b>30k</b> per edifici unifamiliari / per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi</li> </ul>
<p><b>Opere di messa in sicurezza statica delle parti strutturali degli edifici</b> situati in zona sismica I -2-3 (interi edifici o complessi di edifici strutturalmente collegati)</p>	<p><b>96.000 €</b> per ogni unità immobiliare</p>

# Interventi trainanti, trainati e indipendenti agevolabili e relativi crediti di imposta cedibili

Se realizzati in abbinamento ad uno degli interventi trainanti:

INTERVENTI TRAINATI	SPESA MAX €	INTERVENTO TRAINANTE DA ABBINARE
<b>Installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo</b>	<b>48.000€ (distintamente riferito)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• max 2.400 – 1.600 €/kW per fotovoltaico</li><li>• max 1.000 €/kW per sistemi accumulo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Efficientamento energetico (Cappotto termico / Sostituzione di sistemi di climatizzazione esistenti)</li><li>• Sismabonus</li></ul>
<b>Installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1,5k per unità immobiliare nei condomini da 2 a 8 U.I.</li><li>• 1,2k per unità immobiliare nei condomini con più di 8 U.I. a partire dalla nona (per le prime otto si applica il limite di spesa sopra indicato)</li><li>• 2k per edifici unifamiliari / 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></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Riqualificazione energetica (Cappotto termico / Sostituzione di sistemi di climatizzazione esistenti)</li></ul>
<b>Altri interventi di riqualificazione energetica (es. sostituzione infissi)</b>	<b>Variabile in base alla tipologia di intervento</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Riqualificazione energetica (Cappotto termico / Sostituzione di sistemi di climatizzazione esistenti)</li></ul>
<b>Rimozione di barriere architettoniche</b>	<b>96.000€</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Riqualificazione energetica (Cappotto termico / Sostituzione di sistemi di climatizzazione esistenti)</li></ul>

## Congruità dei prezzi

In caso di Superbonus, oltre al rispetto dei limiti di spesa indicati in tabella, dovrà essere rispettata la congruità dei prezzi applicati con quanto previsto:

- i) dai prezziari regionali provinciali
- ii) prezziari DEI
- iii) dal Decreto del MISE 06 ottobre 2020.

# I meccanismi di funzionamento della norma – Gli altri Bonus Casa cedibili

BONUS	MASSIMALE	INTERVENTO	% DETRAZIONE
<b>BONUS CASA</b> (art. 16 bis, a) e b) Tuir)		Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, infissi, barriere architettoniche, impianti tecnologici).	50%
	<b>96.000€</b>	Manutenzione ordinaria per interventi su parti comuni	
<b>RIDUZIONE RISCHIO SISMICO</b>		Riduzione del rischio sismico in zone 1, 2 e 3 Acquisto di case antisismiche	50% - 70% - 80% (parti comuni) 75% - 85%
<b>ECOBONUS</b>	<b>Variabile</b>	Isolamento termico di edifici, serramenti, infissi, schermature solari, caldaie a condensazione in cl. A con termoregolazione, pompe di calore riqualificazione globale dell'edificio etc.	50%- 65% (parti comuni) 70%- 75%
<b>COMBINATO ECO/SISMA</b>	<b>136.000€ per Unità Immobiliare</b>	Interventi su parti comuni con miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico in zona 1,2 e 3, combinato a interventi di miglioramento efficienza energetica	80-85%
<b>BONUS FACCIADE</b>	<b>Non previsto</b>	Recupero e/o restauro della facciata esterna di immobili esistenti	90%

**Parti comuni:**

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli **ascensori** [...]
- per interventi diversi da superbonus, le parti comuni devono intendersi “in senso oggettivo” quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari

CERAMICA E LATERIZI  
PROTAGONISTI DELLA  
RIQUALIFICAZIONE IMMOBILIARE  
GRAZIE A SUPERBONUS  
E CESSIONE CREDITO

Evento organizzato da:  
  
 CONFINDUSTRIA CERAMICA

**BPER:**  
Banca

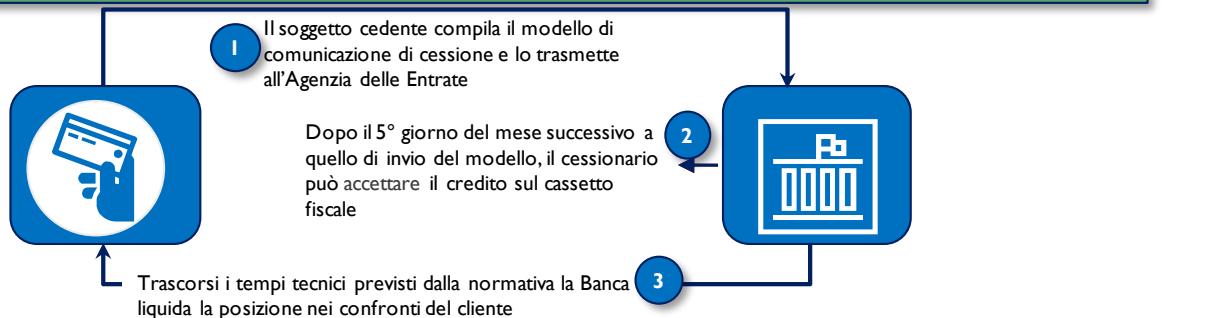
Con la partecipazione di:  
  
 ANACI



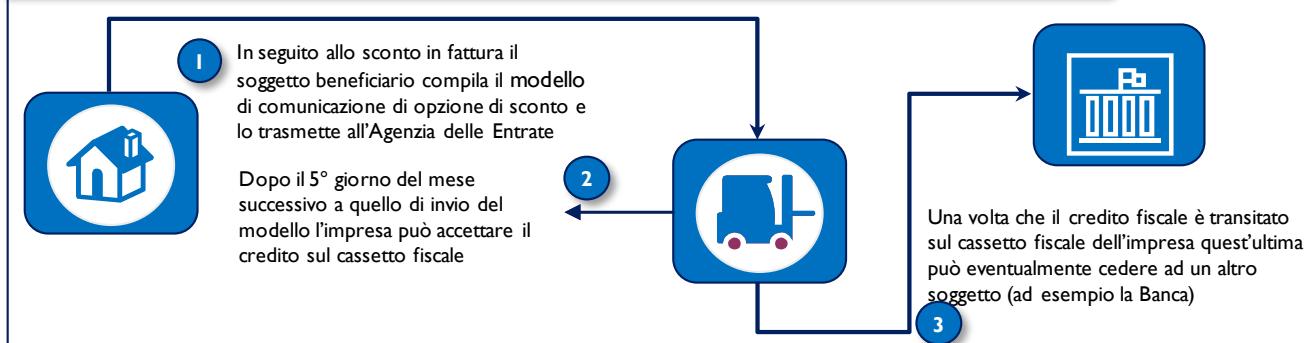
18 marzo 2021

# LE TEMPISTICHE DELLA CESSIONE

## In caso di cessione diretta - (Beneficiario – Cessionario / Banca)



## In caso del cd. «sconto in fattura» - (Beneficiario – Impresa – Cessionario / Banca)



Per gli interventi di **riqualificazione energetica**: la Comunicazione è inviata a decorrere dal **quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione ivi prevista**. L'ENEA trasmette all'Agenzia delle entrate i dati sintetici delle asseverazioni, secondo termini e modalità telematiche definiti d'intesa tra i medesimi enti. Sulla base dei dati ricevuti l'Agenzia delle entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella Comunicazione, pena lo scarto della Comunicazione stessa.



# Grazie per l'attenzione

Lucia Positano  
Tax Senior Manager

[lucia.positano@pwc.com](mailto:lucia.positano@pwc.com)

CERAMICA E LATERIZI  
PROTAGONISTI DELLA  
RIQUALIFICAZIONE IMMOBILIARE  
GRAZIE A SUPERBONUS  
E CESSIONE CREDITO

Evento organizzato da:  
  
CONFINDUSTRIA CERAMICA

**BPER:**  
Banca

Con la partecipazione di:  


 ANGISA

18 marzo 2021