

# TUTTE le **AGEVOLAZIONI** della dichiarazione **2026**

Superbonus



## INDICE

<b>Superbonus (Righi E41/E56 quadro E sez. IIIA, IIIB, IIIC e Righi E61/E62, quadro E, sez. IV).....</b>	<b>2</b>
<i>Aspetti generali.....</i>	<i>2</i>
<i>Soggetti che possono fruire della detrazione.....</i>	<i>4</i>
<i>Condomini.....</i>	<i>4</i>
<i>Persone fisiche.....</i>	<i>8</i>
<i>Ambito oggettivo.....</i>	<i>10</i>
<i>Edifici interessati.....</i>	<i>12</i>
<i>Immobili vincolati.....</i>	<i>13</i>
<i>Edificio unifamiliare e immobili funzionalmente indipendenti – Unità strutturali.....</i>	<i>14</i>
<i>Unità collabenti, unità in corso di costruzione e unità in corso di definizione.....</i>	<i>18</i>
<i>Ruderi e diruti.....</i>	<i>19</i>
<i>Interventi agevolabili.....</i>	<i>20</i>
<i>Interventi trainanti.....</i>	<i>20</i>
<i>Interventi di riqualificazione energetica (“trainanti”).....</i>	<i>20</i>
<i>Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi.....</i>	<i>20</i>
<i>Sostituzione di impianti di climatizzazione.....</i>	<i>22</i>
<i>Interventi antisismici.....</i>	<i>25</i>
<i>Superbonus e contributi per la ricostruzione.....</i>	<i>26</i>
<i>Interventi “trainati”.....</i>	<i>27</i>
<i>Interventi di efficientamento energetico.....</i>	<i>28</i>
<i>Installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo.....</i>	<i>30</i>
<i>Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.....</i>	<i>33</i>
<i>Altre spese ammissibili al Superbonus.....</i>	<i>34</i>
<i>Detrazione spettante.....</i>	<i>35</i>
<i>Trasferimento inter vivos o mortis causa dell’immobile.....</i>	<i>38</i>
<i>Cumulabilità con altre agevolazioni.....</i>	<i>39</i>
<i>Alternative alla fruizione diretta della detrazione: cessione del credito o contributo sotto forma di sconto</i>	<i>40</i>
<i>Adempimenti.....</i>	<i>41</i>
<i>Pagamento tramite bonifico.....</i>	<i>41</i>
<i>Visto di conformità e asseverazione.....</i>	<i>42</i>
<i>Documentazione da controllare e conservare.....</i>	<i>47</i>

## Superbonus (Righi E41/E56 quadro E sez. IIIA, IIIB, IIIC e Righi E61/E62, quadro E, sez. IV)

*Artt. 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34*

### *Aspetti generali*

Il decreto legge n. 34 del 2020, all'art. 119, ha incrementato al 110 per cento l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020, a fronte di specifici interventi “*trainanti*” e “*trainati*” di efficienza energetica e antisismici nonché di installazione di impianti fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (art. 16-*bis* del TUIR), inclusi quelli antisismici (*Sisma bonus* - art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013), nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (*Eco bonus* - art. 14 del decreto legge n. 63 del 2013), i cui chiarimenti di prassi devono intendersi riferiti, in via generale e laddove compatibili, anche al *Superbonus*.

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'imposta lorda pari al 110 per cento delle spese sostenute e documentate dal 1° luglio 2020 da ripartire in 5 quote annuali di pari importo per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2022, in 4 quote annuali di pari importo e per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024 in 10 quote annuali di pari importo (cfr. art. 4-*bis*, comma 4, del decreto legge n. 39 del 2024).

Per le spese sostenute nel 2022 la detrazione poteva essere ripartita su opzione del contribuente in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023. L'opzione era irrevocabile ed era esercitabile a condizione che la rata di detrazione relativa al periodo d'imposta 2022 non fosse stata indicata nella relativa dichiarazione dei redditi.

Per le spese sostenute nel 2023 la detrazione poteva essere ripartita, su opzione del contribuente, in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023. L'opzione era irrevocabile ed era esercitata tramite una dichiarazione dei redditi integrativa di quella presentata per il periodo d'imposta 2023, entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024. La maggiore imposta eventualmente dovuta era versata, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024, senza applicazione di sanzioni e interessi.

La detrazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua; pertanto, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi, né essere chiesta a rimborso.

La disciplina del *Superbonus* è stata più volte modificata con riferimento ai soggetti beneficiari della detrazione, agli interventi agevolabili nonché alla aliquota della detrazione medesima che è ridotta al 70 per cento delle spese sostenute nel 2024.

A determinate condizioni, nel caso di interventi su edifici ubicati in Comuni ricadenti in zone colpite da eventi sismici, il *Superbonus* continua ad applicarsi nella misura del 110 per cento delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2025.

Inoltre, il citato decreto legge n. 34 del 2020, ha introdotto con l'art. 121 la possibilità generalizzata di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (c.d. sconto in fattura) o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

In linea generale, a decorrere dal 17 febbraio 2023, fatte salve alcune deroghe tassative previste, i beneficiari del *Superbonus* non hanno potuto esercitare l'opzione per la fruizione della detrazione con le modalità alternative dello sconto in fattura o della cessione del credito.

I principali chiarimenti di carattere interpretativo sono stati resi con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, con le risoluzioni 12 marzo 2021, n. 18/E e 15 febbraio 2022, n. 8/E, con la circolare del 23 giugno 2022, n. 23/E e con la circolare 6 ottobre 2022, n. 33/E (alle quali si fa espresso rinvio per i necessari ed ulteriori approfondimenti in materia).

Con specifico riferimento alla disciplina della cessione del credito e dello sconto in fattura a seguito delle modifiche apportate dal decreto legge 16 febbraio 2023, n. 11, che ha introdotto il blocco generalizzato delle opzioni, si rinvia alla Circolare 07.09.2023 n. 27/E, nonché alle novità introdotte con il decreto legge 29 marzo 2024, n. 39.

Per i lavori edili avviati dal 28 maggio 2022 di importo complessivo superiore a 70.000 euro la detrazione spetta se nell'atto di affidamento dei lavori, stipulato a partire dal 27 maggio 2022, è indicato che detti interventi sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale (articolo 1, comma 43-*bis* della legge di bilancio 2022).

La mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori non comporta il mancato riconoscimento della detrazione, purché tale indicazione sia presente nell'atto di affidamento e il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva rilasciata dall'impresa attestante il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura emessa.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla *Circolare 27 maggio 2022, n. 19/E*.

## ***Soggetti che possono fruire della detrazione***

Tra i soggetti che possono beneficiare del *Superbonus* ci sono:

- i condomini;
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, 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;
- le persone fisiche per gli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari all'interno del condominio o dell'edificio;
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni per gli interventi effettuati su unità immobiliari (edifici unifamiliari, ad esempio villette) per le spese sostenute entro il 30 giugno 2022. Per tali soggetti il *Superbonus* spettava anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 a condizione che alla data del 30 settembre 2022 fossero stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo. Per i medesimi soggetti che avessero avviato lavori a partire dal 1° gennaio 2023, la detrazione spettava nella misura del 90 per cento delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che il contribuente fosse titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare fosse adibita ad abitazione principale e che il contribuente avesse un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8-bis.1 del medesimo articolo 119, non superiore a 15.000 euro. Per ulteriori chiarimenti si rinvia alla circolare 13 giugno 2023, n. 13/E.

## ***Condomini***

Sono ammessi al *Superbonus* gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici costituiti in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli artt. da 1117 a 1139 del codice civile.

Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia.

Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'art. 1117 del codice civile, ai sensi del quale sono parti comuni, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio, strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta non superiore al 50 per cento, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio. In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, inoltre, la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come, ad esempio, box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi (*Circolare 08.08.2020 n. 24/E, paragrafo 2*).

Al fine di beneficiare del *Superbonus* per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini, che non avendone l'obbligo non abbiano nominato un amministratore, non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio (*Circolare 08.08.2020 n. 24/E, paragrafo 1.1*).

Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e ss. del codice civile.

La norma stabilisce, inoltre, che le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi che danno diritto al *Superbonus*, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. A seguito delle modifiche apportate dalla legge di bilancio 2021, le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condòmini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di approvazione degli interventi a condizione che i condòmini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole (art. 119, comma 9-bis).

La disposizione consente, in sostanza, al condòmino o ai condòmini che abbiano particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali la possibilità di manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tali interventi, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali. In tale ipotesi, ne risponderà eventualmente, in caso di non

corretta fruizione del *Superbonus*, esclusivamente il condòmino o i condòmini che ne hanno fruito, secondo le regole proprie del soggetto che accollandosi le spese matura il diritto alla detrazione (*Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 2.7*).

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023 il *Superbonus* spettava nella misura del 90 per cento. La detrazione del 110 per cento continua ad applicarsi alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, per gli interventi:

- a) diversi da quelli effettuati dai condòmini, per i quali la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) risulti presentata alla data del 25 novembre 2022;
- b) effettuati dai condòmini per i quali la CILA risulti presentata alla data del 31 dicembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del Decreto Aiuti-quater (vale a dire entro il 18 novembre 2022). La data della delibera assembleare deve essere attestata con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso dei c.d. mini condòmini in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condòmino che ha presieduto l'assemblea;
- c) effettuati dai condòmini per i quali la CILA risulti presentata alla data del 25 novembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata tra il 19 novembre 2022 e il 24 novembre 2022. La data della delibera assembleare deve essere attestata con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso dei c.d. mini condòmini in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condòmino che ha presieduto l'assemblea;
- d) comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali al 31 dicembre 2022 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. tali ipotesi, al ricorrere di una delle condizioni previste dall'articolo 1, comma 894, lettere da a) a d), della legge di bilancio 2023, continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti contenute nel citato articolo 119, comma 8-bis, primo periodo, con conseguente applicazione dell'aliquota di detrazione nella misura del 110 per cento per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025.

Al ricorrere di una delle sopra elencate condizioni, restano valide le disposizioni previgenti con conseguente applicazione dell'aliquota di detrazione nella misura del 110 per cento per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025.

Per ulteriori chiarimenti si rinvia alla **Circolare 13 giugno 2023, n. 13/E**.

Per le spese sostenute nel 2025, la percentuale di detrazione nella misura del 65 per cento spetta esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del 15 ottobre 2024, risulti:

- a) presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi del comma 13-ter, se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- b) adottata la deliberazione dell'assemblea del condominio che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILA ai sensi del comma 13-ter, se gli interventi sono effettuati dai condomini;
- c) presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici. (cfr. art. 119, comma 8-bis.2).

### ***Edifici da due a quattro unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche***

Ai fini del *Superbonus*, agli interventi effettuati sulle parti comuni di tali edifici si applicano, in generale, i chiarimenti forniti in relazione agli edifici in condominio.

In particolare, in assenza di specifiche indicazioni nella norma, ai fini del computo delle unità immobiliari, le pertinenze non vanno considerate autonomamente anche se distintamente accatastate. Pertanto, 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* nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni qualora tale limite sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi. In sostanza, riprendendo l'esempio, in un edificio composto da 4 unità abitative e 4 pertinenze, occorre moltiplicare per 8 il limite di spesa previsto per ciascun intervento.

Va, inoltre, verificato che l'edificio di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche, oggetto degli interventi, sia residenziale nella sua interezza; pertanto, è possibile fruire del *Superbonus*, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento.

Inoltre, analogamente a quanto precisato con riferimento agli edifici in condominio, ai fini della verifica della natura “residenziale” dell’edificio non va conteggiata la superficie catastale delle pertinenze delle unità immobiliari di cui si compone l’edificio. Pertanto, ad esempio, nel caso di un box o di una cantina pertinenziale di una abitazione ovvero nel caso di un magazzino pertinenziale di una unità immobiliare a destinazione commerciale, la superficie catastale di tali pertinenze non va considerata.

Per la determinazione dell’aliquota applicabile, si rinvia a quanto già illustrato con riferimento ai condomini.

### ***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.

Le persone fisiche che svolgono attività di impresa, arti e professioni possono beneficiare della detrazione per:

- le spese sostenute per interventi effettuati su immobili appartenenti all’ambito “privatistico” e dunque diversi:
  1. da quelli strumentali alle predette attività di impresa, arti e professioni;
  2. dalle unità immobiliari che costituiscono l’oggetto della propria attività;
  3. dai beni patrimoniali appartenenti all’impresa;
- le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali alle attività di impresa, arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l’oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all’impresa.

Le persone fisiche possono beneficiare del *Superbonus* relativamente alle spese sostenute per interventi di efficienza energetica realizzati sulle singole unità immobiliari fino a un massimo di due. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell’edificio né per gli interventi antisismici.

Le persone fisiche che sostengono le spese 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, anche se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà

effettuata nei modi e nei termini previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (***Circolare 08.08.2020 n. 24/E, paragrafo 1.2***). In particolare, i soggetti beneficiari devono:

- possedere l'immobile oggetto degli interventi in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio, e che sono in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario (***Circolare 08.08.2020 n. 24/E, paragrafo 1.2***).

Se l'unità immobiliare è in comproprietà fra più soggetti, nel rispetto di tutte le condizioni normativamente previste, gli stessi hanno diritto alla detrazione in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico, a prescindere dalla quota di proprietà.

Il *Superbonus*, pertanto, spetta:

- al conduttore o al comodatario persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni, detentore di una unità immobiliare residenziale, di proprietà di un soggetto escluso dalla predetta detrazione quale, ad esempio, una società se tale unità immobiliare fa parte di un edificio in condominio oppure nel caso in cui pur essendo l'edificio interamente di proprietà di tale società l'unità immobiliare sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 1.1***);
- al parroco che sostiene le spese per interventi agevolabili realizzati sulla casa canonica di proprietà della Parrocchia, che detiene l'immobile in base al Canone 533, paragrafo 1, del Codice di Diritto Canonico (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 1.1***);
- ai titolari dell'impresa agricola, agli altri soggetti (affittuari, conduttori, ecc.) ai soci o agli amministratori di società semplici agricole (persone fisiche) di cui all'art. 9 del decreto legge n. 557 del 1993, nonché ai dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda (***Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 2.1.3***);
- ai soci di società semplici di gestione immobiliare (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 1.1***).

Il *Superbonus* non spetta invece:

- al proprietario persona fisica di un immobile "residenziale" affittato ad una società che lo utilizza per la propria attività;
- ai soci di una società che svolge attività commerciale che sostengono le spese per interventi effettuati su immobili residenziali di proprietà della predetta società che costituiscono beni relativi

all'impresa. Ciò anche nell'ipotesi in cui il socio sia detentore dell'immobile oggetto di interventi agevolabili sulla base, ad esempio, di un contratto di locazione o di comodato.

La detrazione è, in ogni caso esclusa, qualora l'immobile oggetto degli interventi non rientri nell'ambito applicativo dell'agevolazione.

La detrazione spetta anche ai familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'art. 5, comma 5, del TUIR (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché ai conviventi di fatto ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti a condizione che:

- siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile, oggetto dell'intervento, alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione anche se antecedente all'avvio dei lavori;
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato).

Per fruire del *Superbonus* non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi (*Circolare 08.08.2020 n. 24/E, paragrafo 1.2*).

Ha diritto alla detrazione 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 (*Circolare 08.08.2020 n. 24/E, paragrafo 1.2*).

### ***Ambito oggettivo***

Ai fini del *Superbonus* l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di "*nuova costruzione*" (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell'art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020).

Tale precisazione, di carattere generale, mira a escludere dall'agevolazione gli edifici di "*nuova costruzione*" in linea, peraltro, con la normativa di settore adottata a livello comunitario e, da ultimo, con la direttiva 30 maggio 2018, n. 2018/844/UE, come attuata dal decreto legislativo del 10 giugno 2020, n. 48, in base alla quale tutti i nuovi edifici sono assoggettati a prescrizioni minime della prestazione energetica.

L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della “*ristrutturazione edilizia*” ai sensi dell’art. 3, comma 1, lett. d), del TUE. Qualora l’intervento avvenga senza demolizione dell’edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l’ampliamento configura, comunque, una “*nuova costruzione*”. Tali criteri sono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del Piano Casa (***Risoluzione 04.01.2011 n. 4/E***).

A seguito delle modifiche apportate dall’art. 10, comma 1, lett. b), n. 2), del decreto legge n. 76 del 2020 al citato art. 3, comma 1, lett. d), del TUE, dal 17 luglio 2020 rientrano nella “*ristrutturazione edilizia*” gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico. L’intervento può prevedere, altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Rimane fermo che - con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico - gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di “*ristrutturazione edilizia*” soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Le spese relative all’incremento di volume, a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione riconducibili alla “*ristrutturazione edilizia*”, per effetto delle modifiche apportate al citato art. 3, comma 1, lett. d), del TUE, sono ammesse al *Superbonus* solo a partire dal 17 luglio 2020, data di entrata in vigore della norma modificata. Considerato, inoltre, che le modifiche normative sopra descritte non hanno effetto retroattivo, nel caso di interventi qualificati dal titolo edilizio “*nuova costruzione*” in base alla normativa previgente ma che presentano le caratteristiche per essere invece considerati “*ristrutturazione edilizia*” alla luce delle nuove disposizioni, è possibile richiedere all’Ente territoriale competente la modifica del titolo abilitativo già rilasciato allineando l’intervento alla “*ristrutturazione edilizia*”.

Si ricorda, infatti, che la qualificazione dell'intervento edilizio deve essere effettuata dall'Ente locale in sede di rilascio del titolo abilitativo se ai sensi della normativa regionale vigente gli interventi sono soggetti ad un titolo abilitativo costituito dal Permesso di Costruire. Diversamente, la qualificazione dell'intervento è asseverata dal progettista tramite la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA); l'asseverazione sarà poi sottoposta, dall'Ente territoriale competente, a controllo di verifica, anche a campione.

Resta fermo che è possibile fruire del *Superbonus* per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di interventi di demolizione e ricostruzione già inquadrabili nella “*ristrutturazione edilizia*”, in base alla previgente normativa (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 3.1***).

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione, sia pure inquadrabili come “*ristrutturazione edilizia*”, il *Superbonus* per interventi “*trainanti*” e “*trainati*” di efficienza energetica non si applica alle spese riferite alla parte eccedente il volume *ante-operam*. In tal caso, il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le spese riferite agli interventi sul volume *ante-operam* da quelle riferite agli interventi sul volume ampliato o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascun intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

Tale limitazione non riguarda, invece, gli interventi antisismici ammessi al *Superbonus* (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 3.1***).

Gli interventi di efficienza energetica, inoltre, sono agevolabili a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria (vedi guida “*Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2025 – Riqualificazione energetica*”). Pertanto, ad esempio, qualora l'edificio sia privo di impianto di riscaldamento, in caso di realizzazione di un nuovo impianto, quest'ultimo non potrà fruire del *Superbonus* (***Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 4.5.1***).

### ***Edifici interessati***

Sotto il profilo oggettivo, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e all'adozione di misure antisismiche degli edifici (c.d. interventi “*trainanti*”), nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (c.d. interventi “*trainati*”), riguardanti:

- parti comuni di edifici residenziali in “condominio” (sia “*trainanti*” sia “*trainati*”);
- parti comuni di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate e

posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (sia “*trainanti*” sia “*trainati*”);

- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia “*trainanti*” sia “*trainati*”);
- 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*”);
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio o composti da due a quattro unità immobiliari posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (solo “*trainati*”).

Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1 (Abitazioni di tipo signorile

- Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale), A/8 (Abitazioni in ville - Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario) e A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - Rientrano in questa categoria i castelli e i palazzi eminenti che, per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati, non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie).

Nel caso in cui siano effettuati interventi su edifici che rientrano in una delle categorie catastali sopra indicate, il contribuente può comunque beneficiare delle altre detrazioni spettanti per tali interventi, in presenza dei requisiti e degli adempimenti necessari a tal fine.

Sono esclusi dal *Superbonus* gli immobili non residenziali anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività di impresa, arti e professioni (*Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 2.1.5*).

### ***Immobili vincolati***

Se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) o gli interventi “*trainanti*” di efficientamento energetico sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il *Superbonus* si applica alle spese sostenute per gli interventi “*trainati*” di efficientamento energetico, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (*Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 2.2*).

Pertanto, se per effetto dei vincoli ai quali l'edificio è sottoposto o dei regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali non è possibile effettuare neanche uno degli interventi "trainanti", il *Superbonus* si applica, comunque, alle spese sostenute per gli interventi "trainati" quali, ad esempio, la sostituzione degli infissi o la realizzazione del cappotto interno nelle singole unità immobiliari, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio oppure, ove non possibile, in quanto l'edificio è già nella penultima classe, il conseguimento della classe energetica più alta, dimostrato dall'APE di cui all'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, *ante e post* intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata (***Circolare 08.08.2020 n. 24/E e Circolare 22.12.2020 n.30/E***).

La verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche va effettuata con riferimento a ciascuna unità immobiliare e l'asseverazione va predisposta dal tecnico abilitato utilizzando la procedura prevista per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti (***Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 3.1.6***).

La possibilità di accedere al *Superbonus* in mancanza di interventi "trainanti" nei casi sopra rappresentati è, invece, esclusa relativamente alle spese sostenute per gli interventi "trainati" di cui ai commi 5 e 6 (installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati) nonché al comma 8 (installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici) del medesimo art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 2.2***).

### ***Edificio unifamiliare e immobili funzionalmente indipendenti – Unità strutturali***

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 (art. 1, comma 1, lett. i), del d.m. 6 agosto 2020).

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione rileva che l'edificio costituisca una singola unità immobiliare iscritta nel Catasto Urbano Fabbricati, mentre risulta irrilevante la circostanza che i comproprietari appartengano o meno al nucleo familiare che vi risiede.

Ai fini del *Superbonus*, le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate, verificando la contestuale sussistenza del requisito della «*indipendenza funzionale*» e dell'«*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del *Superbonus* autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un

condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative, ad esempio il tetto. Con tale precisazione si è inteso agevolare l'applicazione del beneficio fiscale anche nei casi in cui lo stesso sarebbe stato precluso esclusivamente per questioni diverse da quelle tecniche, ad esempio perché nell'ambito del condominio è interessato agli interventi il solo condòmino titolare dell'unità immobiliare *«funzionalmente indipendente»* e con *«accesso autonomo dall'esterno»*.

Ciò anche nell'ipotesi in cui, valorizzando i predetti requisiti della *«indipendenza funzionale»* e dell'*«accesso autonomo dall'esterno»*, un edificio unifamiliare (ad esempio, una villetta) faccia parte di un condominio, sebbene non disponga di parti comuni con le altre unità immobiliari che lo compongono (**Circolare 08.08.2020 n. 24/E, paragrafo 2**).

Ad analoghe conclusioni si perviene, peraltro, anche nel caso in cui l'unità abitativa *«funzionalmente indipendente e con uno o più accessi autonomi dall'esterno»* faccia parte di un edificio composto da più unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti. Anche in tale caso, pertanto, la predetta unità abitativa all'interno di un edificio di un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti dotata di *«accesso autonomo»* e *«funzionalmente indipendente»* fruisce del *Superbonus* autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che disponga di parti comuni con le altre unità abitative.

Inoltre, gli interventi effettuati su una unità abitativa *«funzionalmente indipendente e con uno o più accessi autonomi dall'esterno»* possono essere ammessi al *Superbonus*, nel rispetto di ogni altra condizione prevista dalla norma, indipendentemente dalla circostanza che tale unità sia ubicata in un edificio escluso dall'agevolazione in quanto, ad esempio, composto da più di 4 unità immobiliari possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professioni ovvero composto da più unità immobiliari interamente di proprietà o in comproprietà di una società (**Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 2.8**).

Un'unità immobiliare può ritenersi *«funzionalmente indipendente»* qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.

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 da giardino anche di proprietà non esclusiva. Ad esempio, si può ritenere che un'unità immobiliare abbia *«accesso autonomo dall'esterno»* qualora:

- all'immobile si accede direttamente da una strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo non esclusivo (ad esempio, i pascoli), non essendo rilevante la proprietà

- pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;
- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Ad esempio, nel caso di una “*villetta a schiera*” si ha «*accesso autonomo dall'esterno*» qualora:

- la stessa sia situata in un comprensorio o in un parco di comproprietà con altri soggetti o alla stessa si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;
- il cortile o il giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva, anche se indivisa, dei proprietari delle singole unità immobiliari.

Le «*unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari*» vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «*indipendenza funzionale*» e dell'«*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando a tal fine che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di «*accesso autonomo dall'esterno*» può fruire del *Superbonus* autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio, il tetto).

A seguito delle modifiche apportate all'art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020 dalla legge di bilancio 2021, a decorrere dal 1° gennaio 2021, 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.

Pertanto, ad esempio, può ritenersi «*funzionalmente indipendente*» un'abitazione all'interno di un edificio, dotata in via esclusiva di un serbatoio di gas, di un impianto di riscaldamento e di un impianto elettrico, non rilevando che la stessa sia altresì dotata di ulteriori impianti in via non esclusiva quale l'impianto idrico appartenente ad una utenza comune, con contatore esclusivo di ripartizione e contabilizzazione, e gli impianti di deiezione e depurazione dei reflui civili esclusivi solo finché non sono convogliati verso un depuratore comune (*Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 2.8*).

Ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, la contestuale sussistenza del requisito della «*indipendenza funzionale*» e dell'«*accesso autonomo dall'esterno*» assume rilievo con esclusivo riferimento agli interventi “*trainanti*” di risparmio energetico.

Nel caso di interventi “*trainanti*” antisismici, invece, occorre fare riferimento all'unità strutturale (US) di cui al punto 8.7.1 del decreto ministeriale 17 gennaio 2018, concernente l'aggiornamento delle «*Norme tecniche per le costruzioni*» (NTC).

Le verifiche di sicurezza da effettuare dovranno essere riferite alla singola unità strutturale, individuata con le modalità indicate dalle citate NTC 2018, anche nel caso in cui le parti soggette ad interventi non riguardassero l'intera unità strutturale (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 2.8***).

Per gli interventi effettuati su edifici unifamiliari, il *Superbonus* spettava per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 a condizione che alla data del 30 settembre 2022 venissero effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non rientranti nel *Superbonus*.

Tale condizione si considera rispettata anche se l'ammontare corrispondente all'intervento complessivo aumenti a seguito di ulteriori lavori, necessari al completamento dello stesso, oppure a causa di un aumento dei costi riferiti all'intervento complessivo iniziale, e tali circostanze determinino la riduzione della predetta percentuale.

Restano, invece, escluse dal *Superbonus* le spese riconducibili a nuovi interventi, non inizialmente previsti nell'intervento complessivo originario e non necessari ai fini del completamento dello stesso.

Come più volte chiarito, per le spese relative a tali nuovi interventi è possibile avvalersi delle detrazioni eventualmente spettanti in relazione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e/o di efficientamento energetico (c.d. *Eco bonus*), in presenza dei requisiti previsti dalle relative discipline agevolative, nei limiti di spesa ivi previsti.

Inoltre, per i lavori, su edifici unifamiliari, avviati a partire dal 1° gennaio 2023, la detrazione spettava nella misura del 90 per cento delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che il contribuente fosse titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8-*bis*.1 del medesimo articolo 119, non superiore a 15.000 euro.

Per ulteriori chiarimenti si rinvia alla ***Circolare 13 giugno 2023, n. 13/E***.

### ***Unità collabenti, unità in corso di costruzione e unità in corso di definizione***

È possibile fruire del *Superbonus* anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 (“*unità collabenti*”) a condizione, tuttavia, che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio, ossia immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze.

Infatti, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente, anche se come “*fabbricati collabenti*”.

Tale possibilità, tuttavia, è subordinata alla condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in origine non abitativo, che sussistano tutte le altre condizioni e siano effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa.

Ciò implica, tra l'altro, che relativamente agli interventi di efficientamento energetico è necessario, anche ai fini del *Superbonus*, che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento.

Ad analoghe conclusioni si perviene, sia pure a determinate condizioni, anche qualora l'immobile sia iscritto nella categoria catastale provvisoria F/3 (“*unità in corso di costruzione*”) nella quale, su richiesta di parte e senza attribuzione di alcuna rendita catastale, vengono inseriti gli immobili in attesa della definitiva destinazione. In particolare, il *Superbonus* spetta solo se gli interventi agevolabili riguardino un immobile già precedentemente accatastato e in possesso dei requisiti richiesti - quale, in particolare, la presenza di un impianto di climatizzazione invernale necessario nel caso di interventi di efficienza energetica - successivamente riclassificato in categoria F/3 a seguito, ad esempio, di interventi edilizi mai terminati.

La detrazione, invece, non spetta per interventi eseguiti su unità immobiliari F/3 in precedenza non accatastate in altra categoria, trattandosi, in tale ultimo caso, di unità in via di costruzione e non di unità immobiliari “esistenti”. Alle medesime condizioni previste per gli immobili censiti in categoria catastale F/3, il *Superbonus* spetta anche in caso di interventi ammessi al beneficio eseguiti su immobili accatastati in categoria F/4 (“*unità in corso di definizione*”) (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 2.3***).

### ***Ruderi e diruti***

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021, la detrazione spetta, a determinate condizioni, anche con riferimento ad interventi effettuati su “*edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi*” (cfr. comma 1-*quater* dell’art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020).

La detrazione è subordinata alla duplice condizione che:

- siano realizzati anche interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso;
- al termine degli interventi, l'edificio raggiunga una classe energetica in fascia A.

La detrazione spetta anche relativamente ad interventi effettuati su “*ruderi*”, indipendentemente dalla circostanza che gli stessi siano accatastati nel Catasto Terreni con l’indicazione dello specifico codice qualità per i “*diruti*” ovvero che siano iscritti al Catasto Fabbricati a condizione, tuttavia, che l’intervento non si qualifichi come una “*nuova costruzione*” (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 2.4***).

In sostanza, è consentito l’accesso alla detrazione anche per interventi realizzati su ruderi, collabenti e diruti i quali, pur essendo fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, devono essere considerati edifici esistenti, purché, in caso di demolizione e ricostruzione, tale intervento sia riconducibile alla “*ristrutturazione edilizia*” di cui all’art. 3, comma 1, lett. d), del TUE ai sensi del quale rientrano in tale categoria anche «*gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza*». Gli interventi riguardanti tali edifici sono ricompresi nella “*ristrutturazione edilizia*” e non sono considerati come “*nuove costruzioni*” qualora sia stata accertata, dall’ufficio preposto, la consistenza preesistente alla demolizione o al crollo (trattandosi di un intervento di recupero del patrimonio esistente) sulla base di prove documentali certe che dimostrino l’esistenza dell’edificio e la sua “*consistenza*”. In altri termini, il rilascio del titolo edilizio per “*intervento di ristrutturazione edilizia*”, di cui al citato art.3, comma 1, lett. d), del TUE, presuppone che sia stata accertata la preesistenza dell’edificio sulla base di documenti certi che consentano di stabilire in modo incontrovertibile la giacitura, le dimensioni planimetriche e volumetriche e le caratteristiche dell’edificio da ripristinare (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 2.4***).

Poiché la norma esonera solo dal produrre l’APE “*iniziale*”, è necessario, in particolare, che anche per tali immobili - per gli interventi di efficienza energetica - sia comunque dimostrato, sulla base di

una relazione tecnica, che nello stato iniziale l'edificio era dotato di un impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria (*Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 2.4*).

### ***Interventi agevolabili***

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

Il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e all'adozione di misure antisismiche degli edifici (c.d. interventi "*trainanti*"), nonché ad ulteriori interventi che, realizzati congiuntamente ai primi (c.d. interventi "*trainati*"), beneficiano della detrazione maggiorata soltanto se eseguiti congiuntamente ad uno o più interventi "*trainanti*" e se rispettano determinati requisiti.

### ***Interventi trainanti***

Sono ricompresi tra gli interventi "*trainanti*":

- gli interventi di isolamento termico degli involucri edilizi e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- gli interventi antisismici di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013.

### ***Interventi di riqualificazione energetica ("trainanti")***

#### ***Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi***

Si tratta degli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno, che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza termica stabiliti:

- dal d.m. 11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal decreto ministeriale del 26 gennaio 2010, per gli interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020;
- dal d.m. 6 agosto 2020 (tabella 1 dell'Allegato E), per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020.

In merito al superamento del 25 per cento della superficie disperdente lorda, si precisa che:

- nel caso di interventi su edifici unifamiliari o aventi per oggetto parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, detto requisito deve essere verificato avendo riguardo alla superficie disperdente lorda delimitante il volume riscaldato dell'intero edificio. Sono ammessi al *Superbonus* anche gli interventi di isolamento termico effettuati soltanto su una parte dell'involucro dell'edificio previa autorizzazione dell'assemblea condominiale; più precisamente, è ammesso l'intervento anche su una parte dell'involucro dell'edificio a condizione che rispetti l'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda e che risulti, tenendo conto anche degli altri interventi ammessi, il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta;
- nel caso di interventi aventi per oggetto unità immobiliari site in edifici composti da più unità funzionalmente indipendenti e dotate di accesso autonomo all'esterno, il requisito del superamento del 25 per cento va verificato avendo riguardo alla superficie disperdente lorda delimitante il volume riscaldato della singola unità immobiliare indipendente e autonoma.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare dell'11 ottobre 2017.

Sono ammesse al *Superbonus*, nell'ambito di un intervento di coibentazione dell'involucro, anche le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 riferite all'isolamento termico del tetto di un locale sottotetto non riscaldato (quando non si esegue contemporaneamente la coibentazione del solaio sottostante). Va, tuttavia, verificata la condizione che l'intervento, nel suo complesso, interessi l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso mediante la coibentazione delle superfici che, nella situazione ante intervento, delimitano il volume riscaldato verso l'esterno, vani freddi o terreno (*Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 3.2*).

Per gli interventi di isolamento termico degli involucri, il *Superbonus* è calcolato su un ammontare complessivo delle spese, di importo variabile in funzione del numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, pari a:

- euro **50.000** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;
- euro **40.000**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da 2 a 8 unità immobiliari;
- euro **30.000**, moltiplicato per il numero, oltre le prime 8, delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di 8 unità.

Ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a euro 530.000, calcolato moltiplicando euro 40.000 per 8 (euro 320.000) ed euro 30.000 per 7 (euro 210.000).

### ***Sostituzione di impianti di climatizzazione***

Si tratta degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti sulle parti comuni degli edifici 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, ivi 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 decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, 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.

Nei casi in cui nella situazione *ante* intervento la produzione di acqua calda sanitaria sia effettuata mediante gli stessi generatori di calore destinati alla climatizzazione invernale è, inoltre, ammessa l'installazione di scaldacqua a pompa di calore o di collettori solari dedicati.

Nel caso di installazione di pompe di calore reversibili, nel nuovo impianto è consentito il condizionamento estivo.

Per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici, il *Superbonus* è calcolato su un ammontare complessivo delle spese non superiore ai seguenti importi:

- euro **20.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;
- euro **15.000** moltiplicato per il numero, oltre le prime 8, delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui sia l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a euro 265.000, calcolato moltiplicando euro 20.000 per 8 (euro 160.000) ed euro 15.000 per 7 (euro 105.000).

Rientrano altresì gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione esistenti su edifici unifamiliari e su unità immobiliari ubicate all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e dotate di uno o più accessi autonomi dall'esterno, 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, ivi 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 decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 10, 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.

Nei casi in cui nella situazione *ante* intervento la produzione di acqua calda sanitaria sia effettuata mediante l'impianto di climatizzazione invernale, è inoltre ammessa l'installazione di scaldacqua a pompa di calore o di collettori solari dedicati.

Nel caso di installazione di pompe di calore reversibili, nel nuovo impianto è consentito il condizionamento estivo.

Per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari composte da edifici plurifamiliari, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 per singola unità immobiliare.

Sono ammesse anche le spese relative all'adeguamento dei sistemi di distribuzione (tubi), emissione (sistemi scaldanti) e regolazione (sonde, termostati e valvole termostatiche).

La detrazione spetta, nei limiti massimi di spesa previsti, anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Ai fini dell'accesso al *Superbonus*, gli interventi di isolamento termico delle superfici opache e/o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti devono:

- rispettare i requisiti previsti dal d.m. del 6 agosto 2020;
- assicurare, nel loro complesso, anche «*congiuntamente*» (nel senso indicato al paragrafo degli interventi “*trainati*” e fatte salve le ipotesi indicate nel medesimo paragrafo) agli interventi di efficientamento energetico di cui all’art. 14 del decreto legge n. 63 del 2013, all’installazione di impianti solari fotovoltaici e, eventualmente, dei sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio condominiale, unifamiliare o della singola unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, ovvero, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta. Ne consegue che, qualora l'edificio si trova in classe energetica “A3”, basta salire alla classe successiva “A4” per vedere riconosciuta la detrazione prevista dal *Superbonus*.

Il miglioramento energetico è dimostrato dall'attestato di prestazione energetica (APE), *ante* e *post* intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Per eventuali approfondimenti si rinvia al sito ENEA di cui al link: <https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/vademecum.html>.

In analogia a quanto previsto in materia di recupero del patrimonio edilizio ed Ecobonus, sono escluse dal Superbonus le spese sostenute nel 2025 per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Ferma restando l'esclusione dalle agevolazioni delle predette spese sostenute nel 2025, si precisa che, qualora, prima del 1° gennaio 2025, risulti presentata, per gli interventi ammessi al Superbonus, la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), o l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo in caso di interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, l'intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, anche se realizzato nel 2025, continua a rilevare ai fini del miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove non sia possibile, del conseguimento della classe energetica più alta, anche nei casi in cui sia l'unico intervento “*trainante*” (*Circolare 19.06.2025 n. 8/E*).

Non sono agevolabili le spese per gli interventi accessori e funzionali all'intervento principale di sostituzione della caldaia non ammissibile alla detrazione in commento, anche nel caso di adeguamento e di “messa a norma” dell'impianto esistente, in ottemperanza ad obblighi di legge.

### ***Interventi antisismici***

Si tratta degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico previsti dai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013, realizzati su immobili ubicati nelle zone sismiche 1, 2 o 3 (si rinvia alla guida “*Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2026 - Recupero Patrimonio Edilizio*”, paragrafo *Sisma bonus* - Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, *Sisma bonus e Bonus verde* (Righi E41/E53, quadro E, sez. IIIA e IIIB).

Il *Superbonus* spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo ai fini antisismici eseguita congiuntamente a uno degli interventi sopra descritti, nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Il *Superbonus* spettava inoltre per l'acquisto di case antisismiche effettuato entro il 30 giugno 2022. Per gli acquirenti delle unità immobiliari che alla predetta data del 30 giugno 2022 avevano sottoscritto un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato, che avevano versato acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito d'imposta, che avevano ottenuto la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali, il collaudo degli stessi e l'attestazione del collaudatore statico che assevera il raggiungimento della riduzione di rischio sismico e che l'immobile fosse accatastato almeno in categoria F/4, l'atto definitivo di compravendita poteva essere stipulato anche oltre il 30 giugno 2022 ma comunque entro il 31 dicembre 2022.

Inoltre, per le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, non opera la limitazione contenuta nel comma 10 del medesimo art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020 per gli interventi di risparmio energetico in merito alla possibilità di fruire del *Superbonus* sulle singole unità immobiliari fino a un massimo di due.

Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 per gli interventi di riduzione del rischio sismico effettuati dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professione, su edifici residenziali, o su edifici non residenziali, che al termine dei lavori diventino a destinazione residenziale, trova applicazione la disciplina del *Superbonus*, non sussistendo la possibilità per il contribuente di scegliere quale agevolazione applicare. Per quanto applicabile a detta casistica si rinvia ai chiarimenti già forniti sul tema nella guida “*Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2026 - Recupero Patrimonio Edilizio*”, paragrafo dedicato al *Sisma bonus*.

Si ricorda che spetta la detrazione del 90 per cento per i premi relativi alle assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi stipulate contestualmente alla cessione ad un'impresa di assicurazione del credito d'imposta relativo agli interventi *Sisma bonus* per cui si può fruire della percentuale di detrazione del 110 per cento (da indicare nel Rigo da E8 a E10, cod. 81).

### ***Superbonus e contributi per la ricostruzione***

Nel caso di interventi antisismici su edifici ubicati in Comuni ricadenti in zone colpite da eventi sismici il *Superbonus* spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione atteso che è possibile fruire della detrazione sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico.

In particolare, in presenza di contributi concessi ai sensi delle ordinanze commissariali a seguito di eventi sismici, il *Superbonus* spetta:

- a fronte dello stesso intervento, solo con riferimento alle eventuali spese agevolabili eccedenti il contributo concesso;
- nel caso di interventi di riparazione o ricostruzione degli edifici danneggiati da eventi sismici già effettuati e finanziati con contributi pubblici, con riferimento alle spese agevolabili sostenute per le opere di ulteriore consolidamento dei medesimi edifici (anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione degli stessi, riconducibili ad interventi di “*ristrutturazione edilizia*” di cui all’art. 3, comma 1, lett. d), del TUE) (***Risoluzione 23.04.2021 n. 28/E***).

È possibile fruire del *Superbonus* con riferimento alle spese eccedenti il contributo (“in acollo”) anche se le stesse si riferiscono a lavorazioni o beni (finiture, materiale di completamento, eccetera) che autonomamente non godrebbero del beneficio fiscale. È tuttavia, necessario che il contribuente sia in possesso di idonea documentazione che attesti la riconducibilità delle spese sostenute agli interventi agevolabili. Tale circostanza può essere attestata dai professionisti tenuti ad asseverare, ai sensi dell’art. 119, comma 13, del decreto legge n. 34 del 2020, l’efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico nonché la congruità delle relative spese, in base alle disposizioni del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 58 del 2017 (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 4.1***).

I limiti delle spese ammesse al *Superbonus* sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma; in tal caso, tuttavia, il *Superbonus* è alternativo al contributo per la ricostruzione. La maggiorazione del 50 per cento va sempre parametrata al limite di spesa anche quando la norma prevede un ammontare massimo di detrazione, come nel caso di alcuni interventi “trainati” di efficienza energetica. In tal caso, pertanto, ai fini del calcolo della maggiorazione del 50 per cento del limite di spesa ammesso al *Superbonus*, è necessario, preliminarmente, dividere l’ammontare massimo di detrazione spettante per 1,1.

La maggiorazione del 50 per cento delle spese, in quanto alternativa al contributo previsto per la ricostruzione o riparazione degli edifici danneggiati dal sisma, presuppone la dichiarazione del proprietario dell’edificio resa ai sensi dell’art. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000 alla struttura impegnata nei processi di ricostruzione di rinunciare ai contributi per la ricostruzione.

Questa dichiarazione costituisce condizione essenziale per usufruire delle agevolazioni fiscali.

Inoltre, in quanto misura compensativa in favore del contribuente che rinuncia al contributo per la ricostruzione, è necessario che sussista e che sia attestato il diritto soggettivo del contribuente al contributo medesimo affinché questi possa disporne (*Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 4.1*).

### **Interventi “trainati”**

Sono interventi “trainati”, in quanto eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi “trainanti” di efficienza energetica:

- gli interventi di efficientamento energetico di cui all’art. 14 del decreto legge n. 63 del 2013;
- l’installazione di impianti fotovoltaici e la contestuale o successiva installazione di sistemi di accumulo;
- l’installazione di infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici.

I predetti interventi sono ammessi al *Superbonus* se eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi “trainanti” di efficienza energetica e se assicurano nel loro complesso il miglioramento di 2 classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

L’installazione di impianti fotovoltaici e la contestuale o successiva installazione di sistemi di accumulo è ammessa al *Superbonus* anche se eseguita congiuntamente agli interventi “trainanti” antisismici di cui al comma 4 del citato art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

A partire dal 1° gennaio 2021, rientrano tra gli interventi “trainati” dagli interventi di efficienza energetica anche quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, 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 con necessità di sostegno elevato o molto elevato, ai sensi dell’art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, indicati nell’art. 16-bis, comma 1, lett. e), del TUIR.

Per le spese sostenute a partire dal 1° giugno 2021, gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche sono ammessi al *Superbonus* anche nell’ipotesi in cui siano effettuati congiuntamente agli interventi “trainanti” antisismici.

Tali interventi sono ammessi al *Superbonus* a condizione, tuttavia, che rispettino le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 e, dunque, possano essere qualificate come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli interventi “trainati” sono ammessi al *Superbonus* a condizione, inoltre, che siano effettivamente conclusi.

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*”.

Ad esempio, se il contribuente ha sostenuto a marzo 2020 spese per interventi “*trainanti*” (ad esempio, per il rifacimento del c.d. “*cappotto termico*” o la sostituzione dell’impianto di climatizzazione invernale) - non ammesse al *Superbonus* -, non può beneficiare di tale agevolazione neanche per le spese sostenute per gli interventi “*trainati*” di sostituzione delle finestre o di installazione di impianti fotovoltaici, ancorché i relativi pagamenti siano effettuati a settembre 2020.

Se i lavori sono effettuati da un’unica impresa, la dimostrazione che gli interventi “*trainati*” sono stati realizzati tra la data di inizio e di fine lavori degli interventi “*trainanti*” può essere fornita dalla medesima impresa attraverso un’apposita attestazione (***Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 4.2.6***).

### ***Interventi di efficientamento energetico***

Come già precisato, il *Superbonus* spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche; in particolare, è necessario che gli edifici siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, o riattivabili anche con interventi di manutenzione straordinaria, presenti nell’immobile oggetto dell’intervento (***Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 4.5.1***).

Al riguardo, si evidenzia che, ai sensi del punto *l-tricies* del comma 1 dell’art. 2 del d.lgs. n. 192 del 2005, modificato dal d.lgs. n. 48 del 2020, per impianto termico si intende un «*impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate*». Per gli interventi realizzati a partire dall’11 giugno 2020, data di entrata in vigore del citato d.lgs. n. 48 del 2020, per effetto della nuova definizione normativa di impianto termico, le stufe a legna o a *pellet*, anche caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati «*impianto di riscaldamento*» (***Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 4.5.1***).

Per gli interventi realizzati prima di tale data, invece, in base alla previgente disposizione, opera l’assimilazione agli impianti termici delle stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari, se fissi e quando la somma delle potenze nominali del

focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 15 kW (**Risoluzione 12.08.2009 n. 215/E**). Per gli interventi realizzati dal 4 agosto 2013 fino al 10 giugno 2020, il predetto limite sulla potenza al focolare era pari a 5 kW. Dopo tale data non è più previsto il predetto limite.

Per gli interventi “*trainati*” finalizzati al risparmio energetico, il limite di spesa è quello previsto per ciascun intervento di efficienza energetica dalla legislazione vigente, eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti e sempreché assicurino il miglioramento di 2 classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l’attestato di prestazione energetica (APE) e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

Ad esempio:

- per gli interventi di sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto come, ad esempio, i cassonetti incorporati nel telaio dell’infisso, nonché dei portoni esterni che delimitino l’involucro riscaldato dell’edificio verso l’esterno o verso locali non riscaldati, la detrazione massima spettante è pari a euro 60.000 per ciascun immobile che comprende anche eventuali interventi “*trainati*” eseguiti sulle parti opache (**Risoluzione 28.09.2020 n. 60/E**);
- per l’installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici, la detrazione massima spettante è pari a euro 60.000 per ciascun immobile (**Risoluzione 28.09.2020 n. 60/E**);
- per la sostituzione integrale o parziale di impianti di climatizzazione invernale, la detrazione massima è pari a euro 30.000 per ciascun immobile e spetta anche qualora sia sostituito o integrato l’impianto delle singole unità immobiliari all’interno dell’edificio in condominio in assenza di un impianto termico centralizzato (**Risoluzione 28.09.2020 n. 60/E**).

Si ricorda che in analogia a quanto previsto in materia di recupero del patrimonio edilizio ed Ecobonus, sono escluse dal Superbonus le spese sostenute nel 2025 per interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (caldaie a condensazione e generatori d’aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili).

Non sono altresì agevolabili le spese per gli interventi accessori e funzionali all’intervento principale di sostituzione della caldaia non ammissibile alla detrazione in commento, anche nel caso di adeguamento e di “messa a norma” dell’impianto esistente, in ottemperanza ad obblighi di legge.

Sono invece agevolabili gli interventi riguardanti i microcogeneratori, quand'anche siano alimentati da combustibili fossili, i generatori a biomassa, le pompe di calore ad assorbimento a gas e i sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione.

Ferma restando l'esclusione dalle agevolazioni delle predette spese sostenute nel 2025, si precisa che, qualora, prima del 1° gennaio 2025, risulti presentata, per gli interventi ammessi al Superbonus, la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), o l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo in caso di interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, l'intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, anche se realizzato nel 2025, continua a rilevare ai fini del miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove non sia possibile, del conseguimento della classe energetica più alta, anche nei casi in cui sia l'unico intervento "trainante" (*Circolare 19.06.2025 n. 8/E*).

### ***Installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo***

Il *Superbonus* si applica alle spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, nonché per la installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici agevolati.

L'installazione di impianti fotovoltaici può essere agevolata se è effettuata: sulle parti comuni di un edificio in condominio, sulle singole unità immobiliari che fanno parte del condominio medesimo, su edifici unifamiliari e su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno. Ai fini del *Superbonus*, l'installazione degli impianti in parola può essere effettuata anche sulle pertinenze dei predetti edifici e unità immobiliari. In applicazione di tale principio, pertanto, il *Superbonus* spetta anche nel caso in cui l'installazione sia effettuata in un'area pertinenziale dell'edificio in condominio, ad esempio sulle pensiline di un parcheggio aperto (*Circolare 22.12.2020, n. 30/E risposta 4.3.2*).

La legge di bilancio 2021 ha modificato la disposizione prevedendo che l'installazione di impianti solari fotovoltaici possa avvenire anche «*su strutture pertinenziali agli edifici*», con ciò confermando la volontà del legislatore di estendere il più possibile la fruizione dell'agevolazione in argomento.

Si ritiene, pertanto, che il *Superbonus* spetti anche se l'installazione di impianti solari fotovoltaici è realizzata:

- sul terreno di pertinenza dell'abitazione oggetto di interventi di riqualificazione energetica;
- su un edificio diverso da quello oggetto degli interventi agevolati purché quest'ultimo fruisca dell'energia prodotta dall'impianto medesimo (*Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 3.4.3*).

L'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla:

- installazione degli impianti eseguita congiuntamente ad uno degli interventi “*trainanti*” di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione, nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al *Superbonus*;
- cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) SPA con le modalità di cui all’art. 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell’energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l’autoconsumo, ai sensi dell’art. 42-*bis* del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito con modificazioni dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8. È possibile fruire del *Superbonus* anche nelle more del perfezionamento del contratto col GSE a condizione, tuttavia, che il contribuente sia in possesso della comunicazione di accettazione dell’invio dell’istanza del Gestore (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 3.4.3***).

Per l’installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, la detrazione è calcolata fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e, comunque, nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell’impianto solare fotovoltaico. Il limite di spesa per l’installazione dell’impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo è ridotto a euro 1.600 per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica di cui all’art. 3, comma 1, lett. d), e) ed f), del TUE.

Se l’impianto è al servizio di un intero edificio, anche in condominio, il limite di potenza degli impianti agevolabili, pari a 20 kW, è riferito all’edificio condominiale oggetto di intervento. Se, invece, l’impianto è al servizio delle singole unità abitative, tale limite va riferito a ciascuna unità abitativa (***Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 4.3.3***).

Pertanto, ad esempio, in un condominio costituito da 4 edifici è possibile agevolare 4 impianti fotovoltaici di potenza ciascuno fino a 20 kW.

Il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per l’installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica nell’ambito di interventi di “*nuova costruzione*” di cui all’art. 3, comma 1, lett. e), del TUE che restano invece, ordinariamente, esclusi dalle agevolazioni fiscali.

In tal caso, tuttavia, l’installazione dell’impianto fotovoltaico è agevolabile ai fini del *Superbonus* solo a condizione che sia effettuata congiuntamente alla realizzazione di almeno uno degli interventi “*trainanti*” di efficienza energetica o antisismici e spetta solo per le spese relative all’installazione dell’impianto fotovoltaico e non anche per le spese riferite agli interventi di efficienza energetica o antisismici esclusi, invece, dal *Superbonus* in quanto realizzati nell’ambito di un intervento di “*nuova costruzione*”( ***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 3.4.3***).

Ciò implica, ad esempio, che se l'impianto fotovoltaico è installato successivamente all'accatastamento dell'edificio e, quindi, successivamente alla realizzazione di un intervento di coibentazione esterna, non possono essere ammesse al *Superbonus* neanche le spese relative all'installazione del predetto impianto non essendo stato realizzato “*congiuntamente*” all'intervento di coibentazione. Diversamente, qualora l'installazione dell'impianto fotovoltaico sia eseguita congiuntamente al predetto intervento di coibentazione esterna, prima dell'accatastamento dell'edificio, e le date delle spese sostenute per l'installazione dell'impianto siano ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori di coibentazione, è possibile accedere al *Superbonus* esclusivamente, tuttavia, con riferimento alle spese per l'installazione dell'impianto fotovoltaico.

È, tuttavia, sempre necessario garantire il doppio passaggio di classe energetica e devono essere sempre redatti gli APE convenzionali. La detrazione riguarda l'intera quota di potenza dell'impianto fotovoltaico a prescindere dagli obblighi di cui all'art. 11 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 e a partire dal 13 giugno 2022 dagli obblighi di cui all'art. 26 e allegato 3 del d.lgs 199/2021 (*Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 3.4.3*).

In caso di installazione, contestuale o successiva all'installazione di impianti solari fotovoltaici, di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, la detrazione è riconosciuta, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo previsti per l'installazione degli impianti solari e, comunque, nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

### **Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici**

Il *Superbonus* si applica alle spese sostenute per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, nonché per i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica (Rigo E56, codici 3, 4 e 5).

A partire dal 1° gennaio 2021, i limiti di spesa ammessi alla detrazione sono rimodulati come segue:

- euro 2.000 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;
- euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomìni che installino un numero massimo di otto colonnine;
- euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomìni che installino un numero superiore a otto colonnine. Il *Superbonus* si applica a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

L'intervento “*trainato*” di installazione di infrastrutture di ricarica in ambito condominiale è ammesso al *Superbonus* sia nell'ipotesi in cui tali infrastrutture siano al servizio dell'intero condominio, e dunque collegate all'utenza condominiale (POD), e sia nell'ipotesi in cui siano a servizio del singolo condòmino (collegate dunque al rispettivo POD, ad esempio in garage).

Le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio devono essere considerate, dal condòmino, in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile. Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati sia interventi sulle parti comuni che interventi sulla singola unità immobiliare dello stesso edificio, il contribuente potrà fruire del *Superbonus* sia relativamente alle spese a lui imputate per l'intervento condominiale sia per quelle per l'installazione di una colonnina di ricarica ad uso privato, relativa alla propria unità immobiliare.

Infine, considerati i limiti di spesa previsti dalla norma per gli interventi realizzati su edifici composti da più unità immobiliari, ipotizzando un condominio composto da 10 unità immobiliari che installa 10 infrastrutture di ricarica, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è pari a 14.400 euro, ossia euro 1.500 x le prime 8 infrastrutture di ricarica (12.000 euro) + euro 1.200 x le successive 2 infrastrutture di ricarica (2.400 euro) (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 3.4.4***).

I richiamati limiti di spesa non si applicano per gli interventi in corso di esecuzione di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici delle colonnine, già iniziati nel periodo dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2020, per i quali restano validi i precedenti limiti di spesa, pari a euro 3.000 annui, indipendentemente dalla circostanza che le spese siano sostenute successivamente alla predetta data di entrata in vigore della nuova disposizione (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 3.4.4***).

In particolare, per gli interventi iniziati prima del 1° gennaio 2021, il *Superbonus* si applica su un

ammontare massimo delle spese pari a euro 3.000. Il limite è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica ed è ripartito tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno. Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica. (*Circolare 08.08.2020 n. 24/E e Circolare 25.06.2021 n. 7/E*).

Rinviando alle istruzioni per la compilazione del modello di dichiarazione 730/2026 per le specifiche ulteriori, si ricorda che i codici che identificano le spese per le quali spetta la detrazione del *Superbonus* sono i seguenti:

- ‘3’ per l'acquisto e posa in opera di strutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica eseguite congiuntamente agli interventi *Superbonus*;
- ‘4’ per l'acquisto e posa in opera di strutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica in edifici unifamiliari eseguite congiuntamente agli interventi *Superbonus*;
- ‘5’ per l'acquisto e posa in opera di strutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica in edifici plurifamiliari o condomini eseguite congiuntamente agli interventi *Superbonus*.

### ***Altre spese ammissibili al Superbonus***

Sono detraibili con aliquota *Superbonus* applicabile allo specifico caso, come sopra meglio dettagliato, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità, nonché delle attestazioni e delle asseverazioni.

La detrazione, inoltre, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del *Superbonus*, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare:

- delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);
- degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

Non è agevolabile il compenso straordinario dell'amministratore di condominio, non trattandosi di un costo caratterizzato da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla

detrazione, in quanto gli adempimenti amministrativi rientrano tra gli ordinari obblighi posti a carico dell'amministratore da imputare alle spese generali di condominio (*Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 4.4.1*).

Diverso è il caso, invece, in cui l'amministratore del condominio sia nominato, ad esempio, responsabile dei lavori di cui all'art. 89, comma 1, lett. c), del d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81. In tal caso, il compenso che gli viene riconosciuto per lo svolgimento di tale ruolo rientra tra le spese ammesse alla detrazione in quanto strettamente correlate all'esecuzione degli interventi agevolabili (*Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 4*).

### ***Detrazione spettante***

In linea generale, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il *Superbonus* non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella *no tax area*).

I predetti soggetti, tuttavia, possono optare, ai sensi dell'art. 121 del decreto legge n. 34 del 2020, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (c.d. sconto in fattura) anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. In alternativa, i contribuenti possono altresì optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi, di successiva cessione.

Più precisamente, possono accedere al *Superbonus* tutti i soggetti passivi che "astrattamente" possono essere titolari della predetta detrazione, indipendentemente dalle peculiari modalità di tassazione del reddito, come nel caso del titolare di solo reddito fondiario, derivante dal possesso dell'immobile adibito ad abitazione principale, escluso da tassazione per effetto della deduzione di cui all'art. 10 del TUIR di importo pari alla rendita catastale. Tale soggetto può, tuttavia, esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito (corrispondente alla detrazione spettante) in quanto possiede un reddito che concorre alla formazione del reddito complessivo ma che non è soggetto ad imposta in virtù del particolare meccanismo di tassazione che prevede una deduzione di pari importo (*Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta n. 2.1.7*).

Il *Superbonus* non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

I limiti di detrazione e di spesa ammessi al *Superbonus* variano non solo a seconda della tipologia dell'intervento “*trainante*” e/o “*trainato*” realizzato, ma anche a seconda della tipologia di edificio oggetto dei lavori.

Per ogni intervento “*trainante*” e “*trainato*” sono previsti limiti di spesa o detrazione.

In particolare, per quanto riguarda la spesa massima ammissibile nel caso di interventi “*trainati*” finalizzati al risparmio energetico, va precisato che le norme di riferimento in taluni casi individuano un limite massimo di detrazione spettante e, in altri, un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione. Nel caso in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al *Superbonus* occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione spettante.

L'importo massimo di detrazione spettante, relativo ai singoli interventi agevolabili, deve intendersi riferito all'edificio unifamiliare o alla unità immobiliare funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno oggetto dell'intervento e, pertanto, va suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato. Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condòmino può calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e ss. del codice civile, ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare. Nel caso, ad esempio, in cui in un edificio in condominio composto da 5 unità immobiliari siano realizzati interventi di isolamento termico delle superfici opache, per il quale il limite di spesa è pari a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari (euro 200.000), ciascun condòmino può calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a euro 40.000.

Nel caso in cui gli interventi agevolati comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa

devono essere considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, per le spese relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Qualora siano realizzati interventi ammessi al *Superbonus* su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la predetta detrazione è ridotta al 50 per cento. Tale principio si applica anche qualora sulla unità immobiliare residenziale adibita promiscuamente, anche all'esercizio di attività commerciale di *Bed and Breakfast* (occasionale o abituale), siano realizzati interventi antisismici di cui all'art. 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 (*Sisma bonus*). Ciò in quanto, per effetto del rinvio, contenuto nel citato art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013, all'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. i), del TUIR, gli interventi ammessi al *Sisma bonus* sono quelli indicati nel medesimo art. 16-*bis* del TUIR che deve intendersi quale norma di riferimento generale. Il principio suesposto si applica, inoltre, alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 per interventi antisismici che fruiscono del *Superbonus*. Analoga previsione non sussiste per le spese per gli interventi di riqualificazione energetica che danno diritto alla detrazione attualmente disciplinata dall'art. 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (*Eco bonus*) o ammessi al *Superbonus*, poiché tale detrazione spetta sia ai soggetti IRPEF sia ai soggetti IRES. Considerato, tuttavia, che danno diritto al *Superbonus* le spese per interventi di riqualificazione energetica realizzati su edifici "residenziali" e stante la sostanziale simmetria tra le agevolazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica e per interventi di recupero del patrimonio edilizio (ivi inclusi gli interventi antisismici), si ritiene che per gli interventi di risparmio energetico ammessi al *Superbonus*, realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione è ridotta al 50 per cento.

Trattandosi di una detrazione riconosciuta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente, la stessa non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito. Eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione *Superbonus* spettante. Qualora il contribuente persona fisica a fronte delle spese agevolabili riceva i contributi in periodi di imposta successivi a quelli in cui ha beneficiato della detrazione, tali contributi devono essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. n-*bis*), del TUIR. Si considerano, invece, rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

L'indennizzo assicurativo corrisposto a seguito del verificarsi di un evento che ha comportato un danno all'immobile (generalmente un incendio), non costituendo un rimborso direttamente collegato alle spese necessarie al ripristino dello stabile, non deve essere sottratto dalle spese eventualmente sostenute per l'effettuazione di interventi che danno diritto alla detrazione e che, quindi, potranno considerarsi rimaste interamente a carico dal contribuente.

Dal 1° gennaio 2025 gli oneri e le spese, considerati complessivamente, per i soggetti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro sono ammessi in detrazione fino a un determinato ammontare. Tale importo va calcolato moltiplicando un "importo base" (che decresce all'aumentare del reddito complessivo) per un coefficiente (diverso, a seconda della presenza del nucleo familiare di figli fiscalmente a carico). Ai fini del computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese che è possibile portare in detrazione, con riferimento alle spese detraibili in più annualità, rilevano solo le rate di spesa riferite a ciascun anno. Sono esclusi dal predetto computo gli oneri relativi alle rate delle spese detraibili sostenute fino al 31 dicembre 2024.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla *Circolare 29.05.2025 n. 6/E*.

### ***Trasferimento inter vivos o mortis causa dell'immobile***

In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi, l'acquirente o donatario può godere, a determinate condizioni, del *Superbonus* in relazione alle spese sostenute dal dante causa. Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico ("trainanti" o "trainati"), come stabilito all'art. 9 del d.m. 6 agosto 2020, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al *Superbonus* in quanto, ai sensi del comma 8 dell'art. 16-*bis* del TUIR, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Se nel rogito non risulta la volontà di mantenere in capo al venditore la detrazione residua, tale volontà può essere formalizzata successivamente in una scrittura privata autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dà atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito. Il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi dovrà essere coerente con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato.

Resta inteso che, qualora vi sia stato un accordo tra le parti, sia in sede di atto di compravendita che tramite una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, in cui sia previsto il mantenimento della detrazione in capo al venditore quest'ultimo può annullarne gli effetti, cedendo le quote residue di detrazione all'acquirente, con una nuova scrittura privata sottoscritta tra le medesime parti, a condizione che ciò avvenga entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile e senza che il venditore abbia già fruito della quota di detrazione indicandola nella dichiarazione. Resta fermo che il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi deve essere coerente con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato.

Benché il legislatore abbia utilizzato il termine “vendita”, le disposizioni sopracitate trovano applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione.

In caso di decesso dell'avente diritto e di acquisizione dell'immobile per successione, le quote residue del *Superbonus* si trasferiscono agli eredi a determinate condizioni. Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (“*trainanti*” o “*trainati*”), come stabilito all'art. 9 del d.m. 6 agosto 2020, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette per intero esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. Analoga modalità è prevista con riferimento agli interventi antisismici ammessi al *Superbonus* ai sensi del comma 8 dell'art.16-*bis* del TUIR.

Per maggiori approfondimenti si rinvia alla guida “Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2026 - Recupero Patrimonio Edilizio”, paragrafo “Trasferimento della detrazione”.

### ***Cumulabilità con altre agevolazioni***

Qualora per il medesimo intervento sia possibile astrattamente beneficiare sia del *Superbonus* sia di altre misure agevolative come, ad esempio, *Eco bonus* o *Sisma bonus*, il contribuente deve scegliere soltanto una tra le agevolazioni previste, rispettando gli adempimenti specificamente richiesti in relazione alla stessa. A titolo esemplificativo, gli interventi “*trainanti*” ammessi al *Superbonus* possono rientrare anche tra le agevolazioni previste per la riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del decreto legge n. 63 del 2013, o per il recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-*bis* del TUIR; in tali casi, il contribuente deve scegliere l'agevolazione di cui intende beneficiare in quanto non può avvalersi contemporaneamente di entrambe le agevolazioni.

In particolare, con riferimento ai rapporti tra il *Superbonus* e l'intervento di riqualificazione energetica di cui al citato art. 1, comma 344, della legge n. 296 del 2006, si precisa che quest'ultimo, comprendendo qualsiasi intervento di efficienza energetica, impedisce al contribuente di fruire, per il medesimo intervento o anche per parti di esso, di altre agevolazioni; pertanto, la scelta di agevolare

un intervento ai sensi del predetto comma 344 impedisce al contribuente di fruire del *Superbonus*, anche perché il predetto intervento, essendo inteso come un *unicum*, non distingue tra interventi “*trainanti*” e “*trainati*” (*Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 4.2.4*).

Al contrario, qualora, si realizzino più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, il contribuente può fruire di ciascuna agevolazione, nell’ambito di ciascun limite di spesa, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione (*Circolare 08.08.2020 n. 24/E, paragrafo 6*).

Sulle spese sostenute in relazione agli immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nel limite di spesa ammesso al *Superbonus*, è possibile fruire sia di quest’ultima detrazione sulle spese sostenute per gli interventi antisismici e sia di quella del 19 per cento di cui all’art. 15, comma 1, lett. g), del TUIR sulla spesa ridotta alla metà. Oltre il limite di spesa ammesso al *Superbonus*, invece, la detrazione nella misura del 19 per cento, ai sensi del citato art. 15 del TUIR, è calcolata sull’intero importo eccedente (*Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 3.1.7*).

### ***Alternative alla fruizione diretta della detrazione: cessione del credito o contributo sotto forma di sconto***

Per le spese sostenute per gli interventi ammessi al *Superbonus*, i beneficiari della detrazione possono, ai sensi dell’art. 121 del decreto legge n. 34 del 2020, optare - in luogo dell’utilizzo diretto della detrazione – per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest’ultimo recuperato sotto forma di credito d’imposta (c.d. sconto in fattura); in alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d’imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari (*Circolare 08.08.2020 n. 24/E, Circolare 22.12.2020 n. 30/E, Circolare 29.11.2021 n. 16/E, Circolare 27.05.2022 n. 19/E, Circolare 23.06.2022 n. 23/E, Circolare 06.10.2022 n. 33/E e Circolare 07.09.2023 n. 27/E*).

Con specifico riferimento alla disciplina della cessione del credito e dello sconto in fattura si rinvia alle novità introdotte dal decreto legge 29 marzo 2024, n. 39.

Per effetto dell’opzione, il titolare della detrazione non può utilizzarla direttamente nella dichiarazione dei redditi e, pertanto, nel modello 730/2026 non devono essere indicate le spese sostenute nel 2025 oggetto della comunicazione di esercizio delle opzioni di cessione o sconto.

### **Adempimenti**

Le disposizioni in materia di *Superbonus* si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (*Sismabonus*), nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (*Ecobonus*). In linea generale, anche ai fini del *Superbonus*, è necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per le predette agevolazioni oltre a quelli specificatamente previsti dalla norma.

### **Pagamento tramite bonifico**

Ai fini del *Superbonus*, il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura, va effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato, il numero e la data della fattura a cui il bonifico si riferisce.

In applicazione del principio di cassa, nel caso di pagamento con bonifico bancario, la spesa si considera sostenuta nel momento stesso in cui viene dato ordine di pagamento alla banca, non rilevando il momento, diverso e successivo, in cui avviene l'addebito sul conto corrente dell'ordinante (*Risposta pubblicata n. 137 del 20 giugno 2024*).

L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa.

Su tali bonifici le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al d.lgs. n. 11 del 2010 e al d.lgs. n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto di cui all'art. 25 del decreto legge n. 78 del 2010, nella misura dell'8 per cento per i bonifici effettuati fino al 29 febbraio 2024 e dell'11 per cento per quelli effettuati successivamente a tale data (cfr. art. 1, comma 88, legge 213 del 2023).

A tal fine, possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'*Ecobonus* ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Inoltre, in aggiunta ai predetti adempimenti, è necessario acquisire l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati, nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

La non completa compilazione del bonifico bancario/postale, che pregiudichi in maniera definitiva il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell'obbligo di operare la ritenuta disposta dall'art. 25 del decreto legge n. 78 del 2010, non consente il riconoscimento della detrazione, salva l'ipotesi della ripetizione del pagamento mediante bonifico in modo corretto. In sostanza, il *Superbonus* non può essere disconosciuto nell'ipotesi in cui si proceda alla ripetizione del pagamento

mediante un nuovo bonifico bancario/postale nel quale sono riportati, in maniera corretta, i dati richiesti necessari ad operare la predetta ritenuta. La ripetizione del bonifico non si rende, invece, necessaria qualora nel predetto documento di spesa non sia indicato il numero della fattura non pregiudicando tale omissione l'effettuazione della ritenuta di cui al citato all'art. 25 del decreto legge n. 78 del 2010 (*Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 5.3.3*).

Qualora non sia stato possibile ripetere il bonifico, il *Superbonus* spetta solo se il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa, con la quale quest'ultima attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito d'impresa.

### ***Visto di conformità e asseverazione***

Ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al *Superbonus* prevista dall'art. 121 del decreto legge n. 34 del 2020, è necessario richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Dal 12 novembre 2021, è stato esteso l'obbligo del visto di conformità anche al caso in cui il *Superbonus* sia utilizzato in detrazione nella dichiarazione dei redditi, fatta eccezione per il caso in cui la dichiarazione è presentata direttamente dal contribuente, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale (*Circolare 29.11.2021, n. 16/E e Circolare 27 maggio 2022, n.19/E*).

Il visto di conformità è rilasciato, ai sensi dell'art. 35 del d.lgs. n. 241 del 1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del *Superbonus* che dell'opzione per la cessione o lo sconto per gli interventi di efficientamento energetico, è necessario inoltre richiedere:

- **con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020**, l'asseverazione, redatta ai sensi del d.m. 19 febbraio 2007 e successive modificazioni, che attesta il rispetto dei requisiti tecnici nonché la congruità dei costi sostenuti «*facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi*»;
- **con data di inizio lavori successiva al 6 ottobre 2020**, l'asseverazione, redatta ai sensi del d.m. 6 agosto 2020 (decreto *Asseverazioni*), che attesta la rispondenza dell'intervento ai pertinenti

requisiti tecnici richiesti e comprende la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati secondo il punto 13 dell'allegato A del d.m. 6 agosto 2020 (decreto *Requisiti*). Insieme all'asseverazione va redatto il computo metrico.

La verifica della congruità della spesa, ai fini della relativa attestazione ai sensi dell'allegato A del citato decreto ministeriale 6 agosto 2020, va effettuata al momento del sostenimento delle spese stesse utilizzando il prezzario vigente a tale data. Come chiarito nelle circolari 8 agosto 2020, n. 24/E e 22 dicembre 2020, n. 30/E, per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, in applicazione del criterio di cassa, le spese si intendono sostenute alla data dell'effettivo pagamento. In caso di sconto "integrale" in fattura (e, dunque, in assenza di un pagamento), occorre fare riferimento alla data di emissione della fattura da parte del fornitore (***Risposta pubblicata n. 1 del 5 gennaio 2024***).

Diversamente, nel caso di sconto "parziale" (con il pagamento dell'importo residuo), occorre fare riferimento alla data del pagamento dell'importo della fattura eccedente lo sconto, a nulla rilevando la data di emissione della fattura da parte del fornitore (***Risposta pubblicata n. 26 del 12 febbraio 2025***).

Per gli interventi di efficientamento energetico vanno, inoltre, rispettati i requisiti minimi previsti dai decreti di cui all'art. 14, comma 3-ter, del decreto legge n. 63 del 2013. In particolare, trattasi:

- dei requisiti tecnici individuati rispettivamente dai d.m. 19 febbraio 2007 e d.m. 6 agosto 2020 (decreto *Requisiti*);
- dei requisiti di miglioramento energetico complessivo, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (APE "convenzionale"), prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata e previsto rispettivamente dai d.m. 19 febbraio 2007 e 6 agosto 2020 (decreto *Requisiti*);
- dei requisiti di conformità degli interventi alla normativa nazionale e locale in tema di sicurezza e di efficienza energetica, compreso il d.m. 26 giugno 2015 (decreto *Requisiti minimi*).

Per accedere al *Superbonus*, il doppio passaggio di classe è da verificare, mediante gli appositi attestati di prestazione energetica (APE) convenzionali, *ante* e *post* intervento, per i soli fabbricati/condomini che realizzano l'intervento. Pertanto, ad esempio, nel caso di sostituzione di un impianto centralizzato che serve tutti i fabbricati che compongono il condominio o tutti i condomini di un "supercondominio", il doppio passaggio di classe può essere verificato con riferimento ai singoli fabbricati. Ciò comporta che, qualora in un condominio costituito da più edifici, la sostituzione dell'impianto termico centralizzato non consenta il miglioramento di 2 classi energetiche, ma tale risultato è raggiunto solo per alcuni edifici oggetto di ulteriori interventi "trainanti" o "trainati",

possono accedere al *Superbonus* solo i condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli edifici oggetto dei predetti ulteriori interventi. Anche in tale caso, la verifica del rispetto dei requisiti necessari per accedere al *Superbonus* va effettuata con riferimento a ciascun edificio e, in particolare, il doppio passaggio di classe è attestato mediante gli appositi APE convenzionali, *ante* e *post* intervento, redatti per i singoli edifici oggetto degli interventi. Possono, invece, accedere, nel rispetto delle condizioni previste, all'*Eco bonus* gli altri condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli edifici che - con il solo intervento di sostituzione dell'impianto termico centralizzato - non raggiungono il miglioramento di 2 classi energetiche (**Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 5.2.4**).

Per uniformità di applicazione della misura incentivante su tutto il territorio nazionale, il criterio di classificazione energetica da usare è quello previsto dal d.m. 26 giugno 2015 o il criterio previsto dalla corrispondente norma regionale a condizione che le regioni dichiarino che si ottengano le stesse classificazioni energetiche.

Il miglioramento energetico complessivo deve essere sempre verificato in relazione all'intero edificio e non anche con riguardo alle singole unità immobiliari, salvo soltanto il particolare caso in cui gli interventi di riqualificazione energetica si riferiscano a una unità immobiliare indipendente e autonoma sita in un edificio plurifamiliare. La verifica va, quindi, fatta considerando l'edificio nella sua interezza, prendendo in considerazione tutti gli interventi, "*trainanti*" e "*trainati*". Pertanto, nel caso di intervento "*trainante*" condominiale e intervento "*trainato*" nel singolo appartamento, ai fini del *Superbonus* è sufficiente che il miglioramento delle 2 classi energetiche sia raggiunto dal condominio (**Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 5.2.5**).

Nel caso di interventi "*trainanti*" e "*trainati*" eseguiti in un condominio, occorre produrre gli APE convenzionali, *ante* e *post* intervento, elaborati secondo le indicazioni del punto 12 dell'Allegato A del d.m. 6 agosto 2020, riferiti all'intero fabbricato, prendendo in considerazione solo i servizi energetici presenti nella situazione *ante* intervento e considerando nella situazione *post* intervento tutti gli interventi "*trainanti*" e "*trainati*" eseguiti congiuntamente. Nei casi previsti dall'art. 7, comma 1, del citato decreto ministeriale (interventi sull'involucro opaco dell'edificio che accede al *Superbonus*), è necessario acquisire e conservare a cura del beneficiario gli attestati per ogni singola unità immobiliare. Si ricorda, inoltre, che, come precisato nel comma 3 dell'art. 4 del d.m. 26 giugno 2015 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica"), l'APE, ai sensi dell'art. 6, comma 5, del d.lgs. n. 192 del 2005, ha «una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare» (**Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 5.2.6**).

È necessario richiedere, sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del *Superbonus* che dell'opzione per la cessione o lo sconto, per gli interventi antisismici, l'asseverazione redatta dai 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, che attesta il rispetto dei requisiti tecnici e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati in base alle disposizioni di cui al d.m. 28 febbraio 2017, n. 58, modificato dai d.m. n. 65 del 2017, n. 24 del 2020 e n. 329 del 2020.

Non va, invece, attestata, ai fini del *Superbonus*, nonché dell'opzione di cui all'art. 121, la congruità delle spese sostenute per l'acquisto delle case antisismiche atteso che, in tale ipotesi, la detrazione è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. (***Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 6.2.3***).

Gli acquirenti delle case antisismiche, pertanto, possono beneficiare del *Superbonus* anche in presenza di un'asseverazione predisposta con il modello previgente (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti).

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico, i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza:

- asseverano l'efficacia degli interventi al fine della riduzione del rischio sismico, in base alle disposizioni del d.m. n. 58 del 2017. Più precisamente, asseverano la classe di rischio sismico dell'edificio prima dell'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;
- attestano la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (tranne nell'ipotesi di acquisto di case antisismiche).

Al termine dei lavori, il direttore dei lavori e il collaudatore statico (ove nominato) attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.

Le asseverazioni devono essere rilasciate al termine dei lavori e per ogni stato di avanzamento dei lavori (SAL) e attestano i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Per gli interventi di efficientamento energetico, l'asseverazione è trasmessa esclusivamente per via telematica all'ENEA. L'asseverazione relativa allo stato finale va trasmessa entro 90 giorni dalla data di fine lavori.

Per gli interventi antisismici, le asseverazioni e le attestazioni sono depositate presso lo sportello unico competente di cui all'art. 5 del TUE.

La non veridicità delle attestazioni e delle asseverazioni determina la decadenza dal beneficio.

Il rilascio di un'asseverazione da parte di un soggetto non abilitato a farlo non consente di accedere alla predetta agevolazione (*Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 5.2.9*).

Il tecnico abilitato allega, a pena di invalidità dell'asseverazione medesima, copia della polizza di assicurazione, che costituisce parte integrante del documento di asseverazione, e copia del documento di riconoscimento.

Con riferimento alle sole asseverazioni per gli interventi di efficienza energetica che beneficiano del *Superbonus*, non sono considerate valide le polizze di assicurazione stipulate con le imprese di assicurazione extracomunitaria, ossia le società di assicurazione aventi sede legale e amministrazione centrale in uno Stato non appartenente all'Unione europea, o non aderente allo Spazio economico europeo, mentre è consentita anche la stipulazione in coassicurazione (art. 2, comma 5, del d.m. 6 agosto 2020).

L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato se i professionisti hanno già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale, a condizione che:

- non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- preveda un massimale non inferiore a euro 500.000 specifico per il rischio di asseverazione da integrare ove si renda necessario;
- garantisca un'ultrattività pari ad almeno 5 anni in caso di cessazione di attività e una retroattività almeno di 5 anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

Gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica, per la redazione dell'APE, nonché per l'asseverazione del rispetto dei requisiti degli interventi di risparmio energetico e della corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati sono detraibili solo se risulta rispettato un doppio limite: quello previsto dal decreto ministeriale per ogni specifico intervento di risparmio energetico ammesso alla detrazione e quello di cui al decreto del Ministro della giustizia del 17 giugno 2016. In particolare, si ritiene che l'APE rientri tra le prestazioni di cui all'art. 7, comma 1, lett. e) e b), del citato decreto del Ministro della giustizia del 17 giugno 2016 ovvero tra le "attività propedeutiche alla progettazione" (*Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 5.2.2*).

## Documentazione da controllare e conservare

Tipologia	Documenti
<p style="text-align: center;">Soggetti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Condomini, per parti comuni di edifici residenziali (se non residenziali nel complesso solo ai possessori di unità immobiliari residenziali)</li> <li>- Unico proprietario o più comproprietari persone fisiche di edifici composti da due a quattro unità immobiliari</li> <li>- Persone fisiche, per unità immobiliari residenziali (esclusi categorie A1, A8, A9 non aperte al pubblico)               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione superficie)</li> <li>o Conduttore a titolo di locazione, anche finanziaria</li> <li>o Comodatario</li> <li>o Familiare convivente</li> <li>o Erede</li> <li>o Socio cooperativa a proprietà indivisa</li> <li>o Coniuge assegnatario dell'immobile a seguito di separazione</li> <li>o Futuro acquirente</li> </ul> </li> <li>- IACP o assimilati, per immobili, di proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica</li> <li>- Cooperativa di abitazione a proprietà indivisa, per immobili posseduti e assegnati ai soci</li> <li>- ONLUS</li> <li>- Organizzazione di volontariato</li> <li>- Associazione di promozione sociale</li> <li>- ASD o SSD, per immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi</li> <li>- Comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini, per impianti solari fotovoltaici dalle stesse gestiti</li> </ul>	<p><i>Titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio, a seconda dei casi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000, di proprietà dell'immobile o visura catastale</i></li> <li>- <i>Contratto di locazione registrato, dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario</i></li> <li>- <i>Contratto di comodato registrato, dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario</i></li> <li>- <i>Certificato stato di famiglia o dichiarazione sostitutiva del familiare convivente o componente unione di fatto o componente unione civile di convivenza con il proprietario dell'immobile dalla data di inizio lavori o dal momento del sostenimento delle spese, se antecedente</i></li> <li>- <i>Copia della dichiarazione di successione (o dichiarazione sostitutiva di proprietà dell'immobile) e dichiarazione sostitutiva attestante la detenzione materiale e diretta dell'immobile</i></li> <li>- <i>Verbale del CDA della cooperativa di accettazione della domanda di Assegnazione</i></li> <li>- <i>Sentenza di separazione</i></li> <li>- <i>Contratto preliminare di acquisto registrato con immissione in possesso</i></li> <li>- <i>Documentazione idonea a dimostrare l'iscrizione nei registri previsti per ODV, APS, ASD e SSD o dichiarazione sostitutiva</i></li> <li>- <i>Documentazione idonea a dimostrare la natura di IACP o di ente aventi le stesse finalità sociali</i></li> <li>- <i>Documentazione idonea a dimostrare la natura della di Comunità energetica rinnovabile costituita in forma di ente non commerciale o da parte di condomini che aderiscono alle "configurazioni"</i></li> </ul>
<p style="text-align: center;">Condomini</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Condominio</li> <li>- Condominio minimo</li> </ul>	<p><i>A seconda del condominio</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese o certificazione dell'amministratore di condominio</i></li> <li>- <i>Delibera assembleare dei condomini, dichiarazione sostitutiva attestante la natura dei lavori eseguiti e i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio minimo</i></li> </ul>

Tipologia	Documenti
<p>Altre condizioni soggettive</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possesso di redditi imponibili in Italia</li> <li>- Destinazione dell'unità immobiliare (persone fisiche)</li> <li>- Limitazione a 2 unità immobiliari (persone fisiche)</li> <li>- ASD e SSD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000, che attesti il possesso di redditi imponibili in Italia</li> <li>- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, che attesti che l'immobile oggetto di intervento non è un bene strumentale, merce o patrimoniale,</li> <li>- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, che attesti che l'immobile oggetto di interventi di efficientamento energetico ammessi al Superbonus nella misura del 50 per cento della detrazione in quanto adibito promiscuamente all'esercizio dell'arte, della professione o all'esercizio dell'attività commerciale anche occasionale</li> <li>- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, che attesti che il Superbonus è richiesto per un massimo di 2 unità immobiliari relativamente agli interventi di efficientamento energetico</li> <li>- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, che attesti che il Superbonus è limitato ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi</li> <li>- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, attestante il rispetto del limite massimo di spesa ammissibile</li> <li>- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, attestante la presenza o meno di altri contributi riferiti agli stessi lavori o che le spese agevolate sono state calcolate al netto di tali eventuali altri contributi</li> <li>- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, attestante che gli interventi consistano/non consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti</li> </ul>
<p>Aspetti contabili</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Documenti di spesa</li> <li>- Strumenti di pagamento</li> <li>- Sostentimento della spesa nel periodo agevolato secondo i criteri <ul style="list-style-type: none"> <li>o di cassa (persone fisiche, enti non commerciali)</li> <li>o di competenza (imprese, società, enti commerciali)</li> </ul> </li> <li>- Rispetto dell'importo massimo delle spese agevolabili</li> </ul>	<p><i>A seconda dei casi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fatture, ricevute fiscali o altra idonea documentazione se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza del D.P.R. n. 633 del 1972, da cui risulti la distinta contabilizzazione delle spese relative ai diversi interventi svolti</li> <li>- Bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, la data e numero della fattura, il codice fiscale del soggetto che versa e il codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma, per l'importo del corrispettivo non oggetto di sconto in fattura o cessione del credito. Possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'Eco bonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa, per i quali vale comunque il principio dell'utilizzo di mezzi tracciabili</li> <li>- Documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad es., per pagamenti relativi ad oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori)</li> <li>- Certificazione dell'amministratore di condominio</li> </ul>

Tipologia	Documenti
<p>Abilitazioni amministrative</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Abilitazioni amministrative dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori, a seconda dei casi Comunicazione Inizio Lavori (CIL), Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), con ricevuta di deposito</i></li> <li>- <i>Dichiarazione sostitutiva in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili e che i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente</i></li> <li>- <i>Ricevuta di spedizione della comunicazione preventiva inizio lavori all'ASL di competenza se prevista</i></li> </ul>
<p><i>Superbonus antisismico art. 119</i></p> <p>Interventi <i>trainanti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 2013 su parti comuni, su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti</li> </ul> <p>Interventi <i>trainati</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici</li> <li>- Installazione di impianti solari fotovoltaici</li> <li>- Sistemi di accumulo integrati</li> <li>- Eliminazione delle barriere architettoniche (dal 1° giugno 2021)</li> </ul>	<p><i>Asseverazioni e attestazioni tecniche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Asseverazione dei requisiti tecnici con attestazione della congruità delle spese sostenute rilasciata al termine dei lavori o per ogni SAL</i></li> <li>- <i>Ricevuta di deposito presso lo sportello unico</i></li> <li>- <i>Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali</i></li> <li>- <i>Polizza RC del tecnico asseveratore con massimale adeguato agli importi degli interventi oggetto dell'asseverazione</i></li> <li>- <i>Attestazione dell'impresa che ha effettuato i lavori di esecuzione dell'intervento trainato tra l'inizio e la fine del lavoro trainante</i></li> <li>- <i>Relazione tecnica di cui all'art. 3, comma 2, del d.m. 28 febbraio 2017 con ricevuta di deposito presso il comune</i></li> <li>- <i>In presenza di soli interventi trainati acquisire la documentazione attinente gli interventi trainanti se il visto di conformità è stato apposto da un altro CAF o professionista abilitato</i></li> <li>- <i>Rispetto delle caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 per gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche</i></li> <li>- <i>Atto di acquisto delle case antisismiche.</i></li> </ul>
<p><i>Superbonus efficientamento energetico art. 119</i></p> <p>Interventi <i>trainanti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate <ul style="list-style-type: none"> <li>o su parti comuni</li> <li>o su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti</li> </ul> </li> <li>- Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale <ul style="list-style-type: none"> <li>o su parti comuni</li> <li>o su edifici unifamiliari o plurifamiliari indipendenti</li> </ul> </li> </ul> <p>Interventi <i>trainati</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Efficientamento energetico ex art. 14 del decreto legge n. 63 del 2013</li> <li>- Installazione di impianti solari fotovoltaici</li> <li>- Sistemi di accumulo integrati</li> <li>- Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici</li> <li>- Eliminazione delle barriere architettoniche</li> </ul>	<p><i>Asseverazioni e attestazioni tecniche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Asseverazione dei requisiti tecnici con attestazione della congruità delle spese sostenute rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori, con ricevuta di trasmissione all'Enea</i></li> <li>- <i>Scheda descrittiva con ricevuta di trasmissione all'Enea</i></li> <li>- <i>Attestato di prestazione energetica (APE) ante intervento</i></li> <li>- <i>Attestato di prestazione energetica (APE) post intervento</i></li> <li>- <i>Relazione ai sensi dell'art. 8, comma 1, del d. lgs. n. 192 del 2005 e successive modificazioni o provvedimento regionale equivalente</i></li> <li>- <i>Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali</i></li> <li>- <i>Polizza RC del tecnico asseveratore, con massimale adeguato agli importi degli interventi oggetto dell'asseverazione</i></li> <li>- <i>Attestazione dell'impresa che ha effettuato i lavori di esecuzione dell'intervento trainato tra l'inizio e la fine del lavoro trainante</i></li> <li>- <i>In presenza di soli interventi trainati (salvo che l'edificio sia sottoposto ai vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali) acquisire la documentazione attinente gli interventi trainanti se il visto di conformità è stato apposto da un altro CAF o professionista abilitato</i></li> <li>- <i>Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, dell'impresa che ha installato l'infrastruttura per la ricarica dei veicoli elettrici attestante che l'intervento è iniziato nel 2020 e si è concluso successivamente (solo per i lavori iniziati dal 1° luglio 2020 e conclusi nel 2021)</i></li> <li>- <i>Rispetto delle caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.</i></li> </ul>

**PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
SETTORE COMUNICAZIONE - UFFICIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE**

Capo Settore: **Sergio Mazzei**  
Capo Ufficio: **Vito Rossi**

Coordinamento editoriale: **Paolo Calderone, Anna D'Angelo**  
Progetto grafico: **Claudia Iraso**

In collaborazione con il **Settore Consulenza Imposte Dirette  
della Direzione Centrale Normativa e Contenzioso**



Segui l'Agenzia su:

**Fisco Oggi**  
REVISTA ONLINE  
DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

