

**AREA SITO:** BLOG  
**CATEGORIA:** Superbonus 110%  
**TITOLO:** Superbonus 110%, tutte le fasi operative da seguire  
**DATA:** 02 aprile 2021  
**AUTORE:** dott. Alessandro Pegoraro



---

L'incentivo fiscale del #110% per gli interventi di efficientamento energetico e/o di adeguamento antisismico degli edifici è una opportunità che non si può non valutare. Il beneficio potenziale può risultare estremamente rilevante, ma la pratica va affrontata con la corretta preparazione e attenzione.

Da questo punto di vista è certamente utile avere una panoramica generale dell'iter di sviluppo della pratica, che risulta molto più complessa e formale rispetto alle precedenti agevolazioni sugli immobili che eravamo ormai abituati a gestire.

Vediamo in sintesi quali sono gli step da seguire per lo sviluppo di un intervento coperto dal 110%.

#### **1^ fase: Verificare se l'intervento previsto consente di accedere all'agevolazione**

Da punto di vista "soggettivo" i **soggetti** che possono usufruire della detrazione sono:

- **Persone fisiche, al di fuori dall'attività di impresa o attività professionale** (anche nudo proprietario, usufruttuario, titolare diritto di abitazione, affittuario, comodatario con contratto registrato). Si ricorda che la persona fisica può usufruire del superbonus al massimo per 2 immobili, ma con queste eccezioni: (i) è agevolabile l'intervento su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari, anche se detenute da un unico proprietario (o in comproprietà da più persone fisiche), (ii) non vi è nessun limite per interventi antisismici e nemmeno per gli interventi sulle parti comuni del condominio;
- **Condomini**



- **Altri soggetti** (Istituti autonomi di case popolari, cooperative di abitazione di proprietà indivisa, Onlus, associazioni sportive dilettantistiche ecc.).

I titolari di reddito di impresa / lavoratori autonomi beneficiano solo per la quota di spese trainanti effettuati dal condominio nelle parti comuni.

Per quanto invece il requisito “oggettivo” la norma interessa esclusivamente i seguenti immobili:

- **single unità** immobiliari (esclusi A1, A8, A9);
- Unità «funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno» site in **edifici plurifamiliari**;
- **Condomini**.

Vanno quindi verificati i permessi tecnici richiesti per l’avvio dell’intervento ipotizzato, quali permessi di costruire, conformità urbanistiche. In caso di interventi di efficientamento energetico è necessario disporre della **certificazione energetica iniziale** che attesta l’esistenza di un impianto di riscaldamento da rinnovare (va poi raccolta un’**APE previsionale**, per verificare se gli interventi ipotizzati consentano il salto di due classi energetiche).

### **2<sup>a</sup> fase: Dettaglio degli interventi ipotizzati e calcolo delle detrazioni spettanti**

Quali interventi ipotizziamo sull’immobile? In questa fase il **documento principale** da raccogliere è il **Computo metrico estimativo** o, nel caso in cui si sia ancora **in una fase molto preliminare**, i preventivi dei lavori. È estremamente importante che il CME o i preventivi dei lavori siano sufficientemente dettagliati per consentire di verificare se gli interventi ipotizzati rientrano nei limiti di spesa e per determinare le detrazioni spettanti massime per intervento. La predisposizione di un CME “ben fatto” faciliterà inoltre la tenuta della contabilità lavori e semplificherà il lavoro dei tecnici che dovranno asseverare la congruità delle spese sostenute.

### **3<sup>a</sup> fase: Determinazione del costo netto dell’investimento**

Una volta determinate le spese ipotizzate e le detrazioni che ne conseguono, è possibile avere in via preliminare **una stima del costo netto dell’investimento** e la consapevolezza di eventuali spese in accollo.

Le fasi fin qui descritte rappresentano di fatto uno **studio di fattibilità “preliminare”** del progetto di intervento, fondamentale per gestire in maniera più ordinata le fasi successive, che ora analizziamo in maniera sintetica.

#### **4ª fase: Avvio dei lavori**

Una volta formalizzati i contratti di appalto e i preventivi con tutti i fornitori si possono iniziare i lavori. Va quindi gestita la **contabilità lavori** avendo cura di raccogliere le fatture dei fornitori con il dettaglio necessario per attribuire le spese ai diversi capitoli di interventi previsti dalla norma.

Si pone altresì, il tema del **finanziamento lavori**. Qui possiamo trovarci di fronte a due scenari differenti:

- il caso del committente che ha disponibilità finanziarie e quindi può permettersi di attendere la fine dei lavori per poter maturare il credito fiscale;
- o il caso del committente che ha necessità di finanziare i lavori; in questa ipotesi occorre valutare un supporto finanziario da parte di un istituto di credito (con un prestito “ponte”) eventualmente sviluppando l'intervento per stato avanzamento lavori e con una maturazione del credito fiscale che avviene per step durante l'esecuzione dei lavori (SAL lavori, 30% e 60%)

#### **5ª fase: maturazione ed eventuale cessione del credito fiscale**

A questo punto arriveremo a **maturare la detrazione spettante sui lavori eseguiti e pagati**.

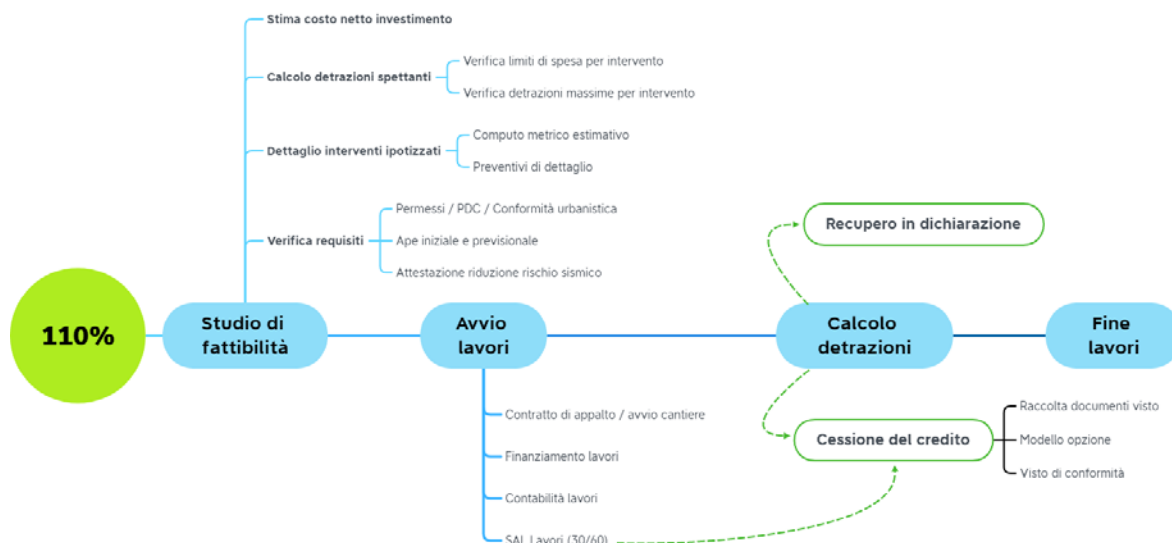
La **detrazione annua spettante** è recuperabile **nel limite dell'imposta lorda** (IRPEF) personale, e non può essere né riportata in avanti né chiesta a rimborso. Per poterne usufruire si possono presentare due scenari possibili:

1. se il committente ha un'imposta annua lorda sufficiente ad assorbire le detrazioni annue andrà **a recuperare (in 5 anni) nella propria dichiarazione dei redditi;**
2. diversamente se l'imposta non è capiente, si potrà optare per:
  - **lo sconto in fattura**, si tratta di un contributo per un ammontare massimo pari al corrispettivo, da richiedere al fornitore, il quale lo recupera maturando un credito verso l'erario da usare in compensazione o cedere a sua volta a terzi;
  - **la cessione del credito**, ovvero la detrazione spettante viene ceduta a terzi (banche, assicurazioni, poste, intermediario, o altri soggetti) al termine dei lavori o a stati avanzamento lavori (massimo 2 con almeno un 30% ciascuno).

La cessione può essere effettuata anche in anni successivi, ed avere ad oggetto le rate residue di detrazione; in tal caso deve riguardare tutte le rate residue ed è irrevocabile.

La cessione (o lo sconto) devono essere comunicati all'Agenzia Entrate mediante apposito modello esclusivamente in via telematica. Infine, ricordiamo che per le opzioni relative a superbonus, il modello va vistato da professionisti abilitati i quali dovranno provvedere anche all'invio.

#### **Il flusso di lavoro**



SEGUICI SU



Se desideri ricevere gratuitamente tutti i nostri post di approfondimento, **SEGUICI SU LINKEDIN:**  
 aprire il link: <https://www.linkedin.com/company/sistemassociati>  
 cliccare: "segui"