



COSMO S.r.l.
Via Francesco Pozzo 9/2
16145 Genova
Tel. 010 313 404
Fax 010 314 242
www.costruzionimoderne.net
info@costruzionimoderne.net

Genova, 10 Giugno 2020

Superbonus 110%

Riportiamo un'informativa del Superbonus 110% introdotto con il Decreto Rilancio del 19 maggio 2020, anche al fine di offrire un quadro degli indiscutibili vantaggi del tutto per i beneficiari.

Si tratta di vantaggi che Cosmo, anche in qualità di impresa di costruzioni operante dal 1963 sul territorio genovese, è in grado di massimizzare poiché dotata di tutto quanto necessario - sia sotto il profilo tecnico che quello finanziario - per assicurare al Committente di eseguire i lavori a regola d'arte ed a "costo zero", come meglio illustrato nel prosieguo.

Per completezza procediamo ad esporre il tutto secondo l'ordine che segue:

1) Gli interventi oggetto del Superbonus 110%

Il Superbonus 110% opera per le seguenti n. 3 tipologie di intervento:

(i) coibentazione termica delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'edificio (tetto massimo di spesa € 60.000 per unità immobiliare da moltiplicare per il numero di unità che compongono l'edificio/condominio);



COSMO S.r.l.
Via Francesco Pozzo 9/2
16145 Genova
Tel. 010 313 404
Fax 010 314 242
www.costruzionimoderne.net
info@costruzionimoderne.net

(ii) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati (c.d. caldaie ad alta efficienza) per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, a pompa di calore o con impianti di microgenerazione (tetto massimo di spesa € 30.000 per unità immobiliare da moltiplicare per il numero di unità che compongono l'edificio/condominio);

(iii) interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati (c.d. caldaie ad alta efficienza) per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, a pompa di calore o con impianti di microgenerazione (tetto massimo di spesa € 30.000 per edificio unifamiliare);

Le agevolazioni (i) e (ii) sono cumulabili (quindi € 60.000,00 + € 30.000,00 per unità, da moltiplicare per il numero di unità che compongono l'edificio/condominio).

Questi n. 3 interventi per semplicità verranno definiti "portanti" in quanto solo eseguendo uno di essi sarà possibile usufruire del Superbonus 110% anche per quanto concerne: a) l'installazione di impianti fotovoltaici (tetto massimo di spesa € 48.000 nel limite di € 2.400 per ogni KW di potenza dell'impianto); b) l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici c) altri interventi di efficientamento energetico già oggetto di precedenti e vigenti minor bonus fiscali (vedasi art. 14 D.L. 63/2013 convertito in legge), che



COSMO S.r.l.
Via Francesco Pozzo 9/2
16145 Genova
Tel. 010 313 404
Fax 010 314 242
www.costruzionimoderne.net
info@costruzionimoderne.net

verrebbero sostituiti da quello del 110% (ad esempio per sostituzione di infissi e serramenti).

2) I beneficiari

I soggetti che possono beneficiare del Superbonus sono:

- i Condominì → per essi si dovrà fare ovviamente riferimento alle sole spese relative alle parti comuni, che saranno ripartite tra i beneficiari finali, ossia i condòmini, in base ai loro millesimi.

Quando l'intervento è deliberato dal Condominio, i condòmini/proprietari possono essere qualsiasi tipo di soggetto, persone fisiche, professionisti, imprese, società di capitali e di persone ecc.

Resta tuttavia da chiarire, in sede di Decreti attuativi, se tutti questi tipi di condòmini possano beneficiare del Superbonus solo per le spese sulle parti comuni o anche su spese relative ad interventi di efficientamento eseguite nei loro appartamenti (allo stato concesso solo ai condòmini persone fisiche).

Ed infatti nel caso di intervento condominiale, le singole unità immobiliari dei condòmini possono agganciarsi all'intervento "portante" deliberato dal Condominio e beneficiare del Superbonus per quanto concerne interventi di risparmio/riqualificazione energetica (ad esempio acquisto e posa in opera di infissi e finestre).



COSMO S.r.l.
Via Francesco Pozzo 9/2
16145 Genova
Tel. 010 313 404
Fax 010 314 242
www.costruzionimoderne.net
info@costruzionimoderne.net

Inoltre laddove il committente sia un Condominio, il proprietario di più unità immobiliari potrebbe beneficiare per ogni unità del tetto massimo di spesa (ad esempio a fronte di una coibentazione dell'edificio condominiale, il proprietario di due unità immobiliare avrebbe un bonus di € 120.000 pari a 60.000 x 2).

- le Persone Fisiche, al di fuori dall'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni, su unità immobiliari → le persone fisiche possono beneficiare dell'agevolazione anche sulle parti comuni, se le unità fanno parte di edifici con più unità immobiliari (anche se non condominiali, ma di un unico proprietario).

Per le persone fisiche è precluso il Superbonus per interventi su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale (fatta eccezione per il caso in cui si eseguissero interventi antisismici).

Allo stato quindi sono escluse le seconde case intese come "edifici unifamiliari", benché in sede di conversione in legge del Decreto vi sia la possibilità di una modifica sul punto (se si tratta di "seconda casa" sita in un Condominio, invece, non opera alcun limite).

- Istituti autonomi casa popolari e Cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

Nella sostanza gli edifici condominiali sono sempre ammessi al Superbonus, a prescindere dal fatto che le singole unità immobiliari che compongono il Condominio siano abitazioni principali o altro.



COSMO S.r.l.
Via Francesco Pozzo 9/2
16145 Genova
Tel. 010 313 404
Fax 010 314 242
www.costruzionimoderne.net
info@costruzionimoderne.net

Analoghe considerazioni valgono per le singole unità immobiliari delle persone fisiche che costituiscono il Condominio: nelle stesse quando vi è un intervento "portante" deliberato dal Condominio la persona fisica può sempre usufruire del Superbonus anche per eseguirvi altri interventi di risparmio/riqualificazione energetica a prescindere che si tratti di abitazione principale (fermo restando che rimane da chiarire nei Decreti attuativi se del tutto, oltreché le persone fisiche, possano beneficiarne anche professionisti, imprese e società).

3) Il meccanismo di funzionamento del Superbonus ed i relativi vantaggi operando con Cosmo

Per descrivere il tutto riportiamo il seguente esempio.

A fronte di lavori per € 100.000,00 viene riconosciuto un Superbonus del 110% ossia di € 110.000,00.

Il Committente a questo punto ha le seguenti possibilità:

a) pagare € 100.000,00 all'impresa esecutrice e vedersi attribuito un credito di imposta di € 110.000,00 che potrà (i) o incassare/detrarre in 5 anni (ii) o eventualmente cedere a Banca (o altro istituto). Questa ipotesi, oltre allo svantaggio di dover corrispondere il prezzo dell'appalto subito e di dover attendere almeno 5 anni per il ottenerne il completo rimborso, comporta per il Committente il rischio di perdere l'agevolazione per "incapienza"



COSMO S.r.l.
Via Francesco Pozzo 9/2
16145 Genova
Tel. 010 313 404
Fax 010 314 242
www.costruzionimoderne.net
info@costruzionimoderne.net

ossia qualora per lo stesso non fosse possibile detrarsi, a causa dell'entità del suo reddito imponibile, il bonus fiscale del 110% in 5 anni (circostanza che può accadere nel caso di reddito imponibili non particolarmente elevato, visto l'inevitabile ingente ammontare della quota annuale di detrazione).

b) **eseguire i lavori a costo zero**, vedendosi riconosciuto da Cosmo un contributo (sotto forma di "sconto in fattura") pari al prezzo di appalto di € 100.000,00. In tal caso Cosmo si vedrà attribuito un credito di imposta del 110%. Con questa soluzione il Committente viene sgravato da ogni onere ed si vede eseguire gli interventi a regola d'arte senza sostenere alcun esborso.

Come già anticipato, previo esito positivo di tutte le necessarie verifiche ivi incluse quelle tecniche, Cosmo offre ai Committenti la possibilità di eseguire i lavori a costo zero secondo la modalità di cui al suddetto punto b).

In tal caso Cosmo si occuperà di tutti gli aspetti burocratici e tecnici necessari per usufruire ed attivare il Superbonus (progettazione, esecuzione dei lavori, relazione di conformità L. 10/91, attestazioni energetiche varie, visto di conformità, asseverazione e congruità per la trasformazione dello sconto in credito d'imposta, ecc. . .).

Inoltre Cosmo sarà l'unico interlocutore contrattuale e commerciale con cui dovrà interfacciarsi il Committente, con tutti i conseguenti ed evidenti vantaggi.

4) Ulteriori considerazioni



COSMO S.r.l.
Via Francesco Pozzo 9/2
16145 Genova
Tel. 010 313 404
Fax 010 314 242
www.costruzionimoderne.net
info@costruzionimoderne.net

Il Superbonus copre le spese relativi agli interventi descritti sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (salvo proroghe in sede di conversione del Decreto).

L'intervento deve condurre ad una certificazione di miglioramento di almeno due classi energetiche o qualora ciò non sia possibile nel conseguimento della classe energetica più alta (ovvero anche solo il miglioramento di una classe), da documentare con apposita attestazione.

Il Superbonus 110% opera anche per lavori di consolidamento che portano a migliorare classe sismica dell'immobile

Il Superbonus - oltre a dover passare la fase della "conversione in legge" - necessità di vari Decreti Attuativi e circolari dell'Agenzia delle Entrate per poter operare concretamente, in relazione ai quali sarà nostra cura tenerVi aggiornati.

Cosmo Costruzioni Moderne S.r.l.