

Superbonus 110 per cento: spese tetto, APE, accesso autonomo dall'esterno

di [Vincenzo D'Andò](#)

Publicato il 9 Febbraio 2021

Superbonus 110%: ampliate le possibilità di fruire della detrazione. Spese sul tetto, attestato APE, concetto di "funzionalmente indipendente", regole per le opzioni alternative, cessione del credito, obbligo di esporre cartello nel cantiere, eliminazione delle barriere architettoniche, aumento del 50% per i comuni colpiti da sisma.



Superbonus 110%: spese tetto, attestato APE, ecc., recepite le modifiche alla disciplina agevolativa che hanno ampliato le possibilità di fruire della detrazione.

Spese tetto e altre

La detrazione spetta per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, per gli interventi trainanti (isolamento termico, impianti di climatizzazione, interventi antisismici). Una delle novità è rappresentata dall'inclusione, fra lavori di isolamento termico, della coibentazione del tetto.

Il Superbonus spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 per gli interventi sulle parti comuni degli edifici effettuati dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori di un'attività di impresa, con riferimento agli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate posseduti da un unico proprietario o in comproprietà, per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

Se gli interventi con tale percentuale di ultimazione, sono stati eseguiti dagli istituti autonomi case popolari (IACP), il Superbonus vale per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023.

Spese tetto: entrano a far parte degli interventi agevolabili la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

Attestato APE

Ammessi gli edifici privi di attestato di prestazione energetica (Ape) perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi (in genere, gli edifici collabenti appartenenti alla categoria catastale F2), purché, al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico sugli involucri, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.

Vedi anche: [Superbonus 110%-APE](#)

Eliminazione delle barriere architettoniche

Tra gli interventi trainati hanno accesso al Superbonus quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, per favorire la mobilità interna ed esterna ai portatori di handicap grave, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 (articolo 16-bis, comma 1, lettera e), Tuir).

Aumento del 50% per i comuni colpiti da sisma

Per la ricostruzione dei fabbricati danneggiati in tutti i comuni interessati da eventi sismici avvenuti dopo il 2008 dove sia stato dichiarato lo stato d'emergenza i limiti delle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 ammesse all'ecobonus e al sismabonus sono aumentati del 50%.

Prima, la maggiorazione era prevista solo per i comuni del Centro Italia colpiti dal sisma del 2016 e quelli dell'Abruzzo colpiti dal sisma del 2009.

Colonnine di ricarica elettrica

Previsti tre differenti limiti di spesa agevolabile, a parte i lavori in corso di esecuzione, per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (realizzate insieme a un intervento trainante): 2.000 euro per gli edifici unifamiliari, 1.500 euro per gli edifici plurifamiliari o i condomini con massimo otto colonnine, 1.200 euro per gli edifici plurifamiliari o i condomini che ne installano più di otto.

Potrebbe interessarti anche: [Installazione delle colonnine elettriche: la legge di Bilancio 2021 riduce il limite di spesa](#)

Chiarito il concetto di "funzionalmente indipendente"

Un'altra precisazione riguarda la definizione di "accesso autonomo dall'esterno".

Si tratta di un accesso indipendente, non comune alle 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.

Chiarito anche il concetto di immobile "funzionalmente indipendente", un fabbricato, cioè dotato almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per la climatizzazione invernale.

Sull'argomento abbiamo già pubblicato un approfondimento: [Superbonus 110 per cento: le unità immobiliari funzionalmente indipendenti](#)

Ripartizione delle spese

La detrazione del 110% delle spese va ripartita tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo, se sostenute entro il 31 dicembre 2021, e in 4 quote annuali di pari importo se sostenute, invece, nell'anno 2022.

Per gli IACP e gli enti aventi le stesse finalità sociali, la ripartizione in 4 quote annuali di pari importo si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2022.

Le regole per le opzioni alternative

Le modalità di esercizio dell'opzione devono essere effettuate in via telematica, anche tramite intermediari abilitati, come indicato nei provvedimenti delle Entrate dell'8 agosto e del 12 ottobre 2020.

La comunicazione deve essere trasmessa utilizzando la procedura web disponibile nell'area riservata del sito internet o tramite i canali telematici dell'Agenzia.

Per gli interventi ammessi al Superbonus, tale comunicazione deve essere inviata dal soggetto che rilascia il visto di conformità sulla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio, la comunicazione dell'opzione deve essere inviata, sempre in modalità telematica, dall'amministratore di condominio o dal condomino incaricato direttamente oppure avvalendosi di un intermediario.

Nel caso in cui l'intervento effettuato sulle parti comuni sia ammesso al Superbonus, la comunicazione dell'opzione deve essere inviata dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

L'invio deve essere effettuato entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

L'Agenzia quindi fa una serie di controlli sul contenuto delle comunicazioni utilizzando i dati già in suo possesso e quelli trasmessi da Enea per il Superbonus sugli interventi di riqualificazione energetica.

Cessione del credito

È ammessa la possibilità di esercitare l'opzione per la cessione del credito anche per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021.

In tal caso deve valere per tutte le rate residue e deve essere trasmessa entro il 16 marzo dell'anno di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

Nel caso di opzione per la cessione del credito corrispondente alle rate residue non fruite, la comunicazione deve essere inviata dal soggetto che rilascia il visto, qualora le spese siano riferite ad interventi ammessi al Superbonus, mentre negli altri casi direttamente dal soggetto beneficiario della detrazione o da un suo intermediario.

Sull'argomento: [Ecobonus, cessione del credito e sconto in fattura: normative 2019 e 2020 a confronto](#)

Obbligo di esporre cartello nel cantiere

Tra gli adempimenti previsti per accedere alla maxi-agevolazione, certificazione necessaria e documenti da trasmettere, un'altra novità della legge di bilancio 2021 è l'obbligo di esposizione del cartello nel cantiere. Il cartello deve essere ben visibile e deve inoltre riportare la dicitura "Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110% per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici".

Sono questi gli ultimi chiarimenti forniti dall'[Agenzia delle entrate](#) nella guida del 5/2/2021

A cura di Vincenzo D'Andò

Martedì 9 febbraio 2021

Informazioni estrapolate dal Diario Quotidiano di CommercialistaTelematico