

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

SUPER ECOBONUS E SUPER SISMABONUS PER LAVORI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)



Per interventi in materia di edilizia, aventi ad oggetto lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente, è possibile usufruire sia del SUPER SISMABONUS che del SUPER ECOBONUS, ma con regole e condizioni diverse. Come confermato dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare 24/E dell'8 agosto 2020, è possibile usufruire del Superbonus 110% per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con o senza ampliamento, purché inquadrati nella categoria della ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", finalizzati al miglioramento antisismico e all'efficientamento energetico.

SUPER SISMABONUS	
Tipologia di bonus	Acquisto di unità immobiliare antisismica, con demolizione e ricostruzione
Limite di spesa	€ 96.000 per singola unità immobiliare + pertinenze
Durata detrazione	5 anni (4 anni per spese dal 01/01/2022)
Soggetti interessati	Soggetti Irpef Condomini Istituti autonomi case popolari (ICAP) Cooperative di abitazione a proprietà indivisa Organizzazione non lucrative di utilità sociale Associazione e società sportive dilettantistiche
Condizioni	Gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1, 2 e 3" Devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio I lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 30 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile
A quale volumetria si applica	Il beneficio si applica all'intera volumetria, anche se aumentata rispetto al vecchio edificio demolito.
A cosa non si applica	Non si applica alle categorie A/1 - A/8 - A/9
Cessione del credito	SI
Sconto in fattura	SI
Scadenza	30/06/2022 villette 31/12/2022 condomini 30/06/2023 per IACP 31/12/2023 per IACP con SAL 60% al 30/06/2023

70032 BITONTO (BA) – Via Piave, 47 – Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: info@studiosaracino.it - P.E.C.: info@pec.studiosaracino.it - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 – C.F.: SRC VTI 67H26 A893M – P.I.: 04971680725

SUPER ECOBONUS - Interventi trainanti		
Tipologia di bonus	Isolamento termico involucro opaco che interessa più del 25% della superficie lorda disperdente dell'edificio (i materiali opachi devono rispettare i requisiti CAM)	Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per riscaldamento, raffrescamento e produzione di ACS <ul style="list-style-type: none"> ○ Caldaia a condensazione (classe A) ○ Pompa di calore (anche geotermica) ○ Impianto ibrido ○ Microgenerazione ○ Teleriscaldamento ○ Collettori solari
Limite della detrazione	€ 50.000 per singola unità immobiliare (villetta singola o a schiera)	€ 30.000 per singola unità immobiliare (villetta singola o a schiera)
	€ 40.000 per singola unità immobiliare + pertinenze (edificio monoproprietario da 2 a 4 unità)	€ 20.000 per singola unità immobiliare + pertinenze (edificio monoproprietario da 2 a 4 unità)
	€ 40.000 per singola unità immobiliare + pertinenze (condominio fino a 8 unità)	€ 20.000 per singola unità immobiliare + pertinenze (condominio fino a 8 unità)
	€ 30.000 per singola unità immobiliare + pertinenze (condominio oltre 8 unità)	€ 15.000 per singola unità immobiliare + pertinenze (condominio oltre 8 unità)
Durata della detrazione	5 anni (4 anni per spese dal 01/01/2022)	
Soggetti interessati	Soggetti Irpef Condomini Istituti autonomi case popolari (ICAP) Cooperative di abitazione a proprietà indivisa Organizzazione non lucrative di utilità sociale Associazione e società sportive dilettantistiche	
A quale volumetria si applica	Il beneficio si applica alla sola volumetria iniziale, escludendo l'ampliamento volumetrico.	
A cosa non si applica	Non si applica alle categorie A/1 - A/8 - A/9	
Cessione del credito	SI	
Sconto in fattura	SI	
Scadenza	30/06/2022 villette e edificio monoproprietario da 2 a 4 unità 31/12/2022 per edificio monoproprietario da 2 a 4 unità con SAL 60% al 30/06/2022 31/12/2022 per condomini 30/06/2023 per IACP 31/12/2023 per IACP con SAL 60% al 30/06/2023	

SUPER ECOBONUS - interventi trainati

Bonus	ECOBONUS Art. 14 DL 63/13	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	COLONNINE DI RICARICHE	BARRIERE ARCHITETTONICHE
Tipologia di bonus	Interventi di cui all'art. 14 del DL 63/13 realizzati congiuntamente ad almeno uno degli interventi della categoria Ecobonus 110% trainanti	Installazione di pannelli fotovoltaici in abbinamento ad almeno uno degli interventi della categoria Ecobonus 110% trainanti o Sismabonus	Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici in abbinamento ad almeno uno degli interventi della categoria Ecobonus 110% trainanti	Eliminazione delle barriere architettoniche interne ed esterne ai sensi del DPR 917/1986 art. 16-bis, comma 1 lettera e)
Beneficiari	IRPEF e IRES Non si applica alle categorie A/1 A/8 e A/9	IRPEF Non si applica alle categorie A/1 A/8 e A/9	IRPEF e IRES Non si applica alle categorie A/1 A/8 e A/9	IRPEF e IRES: sulla totalità delle parti comuni. Non si applica alle categorie A/1 A/8 e A/9, salvo eccezioni
A cosa si applica	Spese per gli interventi comprensive di oneri per la progettazione	Pannelli fotovoltaici, batterie di accumulo e spese accessorie comprensive di oneri per la progettazione	Colonnine, infrastrutture di ricarica e spese accessorie comprensive di oneri per la progettazione	Eliminazione delle barriere architettoniche, ascensori, rampe, elevatori e spese accessorie comprensive di oneri per la progettazione
Descrizione	<ul style="list-style-type: none"> Serramenti e infissi Schermature solari Isolamento involucro < 25% sup disp Caldaie a biomassa Caldaie a condensazione in classe A (singole UI autonome in condominio) ATTENZIONE: gli interventi non devono coincidere con quelli trainanti; non possono essere	<ul style="list-style-type: none"> Installazione di pannelli fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici Installazione anche non contestuale di sistemi di accumulo integrati negli impianti fotovoltaici ATTENZIONE: la detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata.	<ul style="list-style-type: none"> Interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici 	<ul style="list-style-type: none"> Interventi di eliminazione delle barriere architettoniche Realizzazione di strumenti idonei a favorire la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap grave, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della Legge n. 104 del 1992 - ascensori, montacarichi, elevatori esterni

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

	utilizzati per eludere i limiti di spesa	L'incentivo non cumulabile con lo scambio sul posto		• Sostituzione di gradini con rampe, sia negli edifici che nelle singole unità immobiliari
Limite spesa	Detrazione massima variabile a seconda dell'intervento	€ 48.000 spesa massima, max € 2.400 per kW e € 1.100 per kWh di accumulo	€ 2.000 edifici unifamiliari € 1.500 fino a 8 colonne € 1.200 oltre 8 colonne	€ 96.000 spesa massima per UI + pertinenze
Durata	5 ANNI (4 ANNI per spese dal 01/01/2022)			
Cessione	SI			
Sconto in fattura	SI			
Scadenza	Dalla data di inizio alla data di fine lavori degli interventi trainanti			

Bitonto, 04 ottobre 2021

Dott. Vito SARACINO
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)
info@studiosaracino.it
www.studiosaracino.it

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Infine, si propone un caso pratico che evidenzia numericamente i vantaggi dell'applicazione del super sismabonus e super ecobonus nel caso di demolizione e ricostruzione di un condominio fino a 8 unità situato in un comune ricadente in zona sismica 1 (Dipartimento di Protezione Civile).

INTERVENTO TRAINANTE - SISMABONUS		
Tipologia intervento	Importo iva inclusa	Spesa massima ammissibile
Demolizione	€ 16.500,00	€ 96.000,00
Scavi, inerti, rintocchi	€ 3.300,00	
Struttura portante	€ 55.000,00	
Intonaci, pitture e divisori interni	€ 15.950,00	
Serramenti interni	€ 2.750,00	
Pavimento esterno	€ 8.250,00	
Impianto elettrico	€ 8.250,00	
TOTALE	€ 110.000,00	
INTERVENTO TRAINANTE - ISOLAMENTO TERMICO DELLE SUPERFICI OPACHE		
Copertura	€ 22.000,00	€ 40.000,00
Pareti perimetrali	€ 24.200,00	
Pavimenti	€ 8.800,00	
TOTALE	€ 55.000,00	
INTERVENTO TRAINANTE - SOSTITUZIONE IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE		
Demolizione impianto esistente	€ 1.100,00	€ 20.000,00
Impianto di riscaldamento, raffreddamento e ACS	€ 16.500,00	
Pavimenti esterni	€ 11.000,00	
Canne fumarie	€ 2.750,00	
TOTALE	€ 31.350,00	
INTERVENTI TRAINATI		
Impianto fotovoltaico	€ 12.100,00	€ 48.000,00
TOTALE	€ 12.100,00	
PRESTAZIONI PROFESSIONALI 15%	€ 31.267,50	importo non agevolabile per mancata capienza bonus trainanti
SPESE AMMISSIBILI	€ 239.717,50	
SPESA MASSIMA AMMISSIBILE	€ 168.100,00	
DETRAZIONE SPETTANTE	€ 184.910,00	

Bitonto, 29 ottobre 2021

Dott. Vito SARACINO
 Dottore Commercialista in Bitonto (BA)
 info@studiosaracino.it
www.studiosaracino.it