

# Superbonus 110%: 4 modi per mettere a rischio la detrazione

Attenzione alle 4 cause che possono far perdere le detrazioni fiscali del 110% (superbonus) previste dal Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio)

di [Redazione tecnica](#) – 17.05.2022

Gli articoli 119 e 121 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio), oltre al grande merito di aver previsto le ormai note detrazioni fiscali del 110% (il superbonus) e il meccanismo delle opzioni alternative (sconto in fattura e cessione del credito) che hanno rilanciato il settore delle costruzioni (almeno fino a gennaio 2022), hanno acceso un faro su procedure, adempimenti e requisiti connessi agli interventi di edilizia privata che accedono agli incentivi fiscali.

## Bonus edilizi e opzioni alternative

Soprattutto le opzioni alternative alla detrazione, a seguito dei quali i crediti fiscali hanno cominciato a circolare, hanno risvegliato il mondo delle costruzioni da un torpore ormai atavico e gettato le basi per una seria riforma degli interventi edili "bonus based".

Le detrazioni fiscali in edilizia esistono da molti anni, come dimostra l'articolato sistema normativo che parte dall'art. 16-bis del d.P.R. n. 917/1986 (TUIR), ma l'utilizzo dei bonus non è mai stato così massiccio come dopo l'introduzione delle opzioni alternative che, come sappiamo, hanno subito diverse modifiche nel corso del primo quadrimestre 2022 (mettendo a rischio l'intero comparto).

## Superbonus 110%: le 4 cause per perdere l'incentivo

In riferimento al superbonus 110% è necessario fare attenzione a tutto il processo che porta alla fruizione dell'incentivo e che ad oggi può essere perso a determinate condizioni. Il processo va suddiviso nelle sue parti:

- edilizia-urbanistica;
- requisiti minimi;
- visto di conformità;
- congruità delle spese.

### 1. Edilizia-urbanistica

L'art. 119, comma 13-ter del Decreto Rilancio stabilisce delle specifiche cause di decadenza dell'incentivo nel caso di interventi che non prevedono demolizione e ricostruzione. In questi casi, l'intervento viene considerato di manutenzione straordinaria e necessita di una particolare comunicazione di inizio lavori asseverata specifica per il superbonus (la CILA-Superbonus o CILAS) in cui non si attesta lo stato legittimo ma solo il titolo o altre attestazione legittimante l'edificio.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico, per gli interventi senza demolizione e ricostruzione, non valgono più le cause di decadenza indicate all'art. 49 del d.P.R. n. 380/2001. Il superbonus 110% non decade, quindi, in presenza di abusi edilizi anche se resta impregiudicata l'attività di vigilanza della pubblica amministrazione. Il superbonus 110% decade solo:

- in caso di mancata presentazione della CILAS;
- interventi realizzati in difformità dalla CILAS;
- mancata attestazione del titolo legittimante l'edificio.

### 2. Requisiti minimi

L'art. 119 del Decreto Rilancio, nel definire i vari interventi (trainanti e trainati) che accedono al bonus 110%, impone il rispetto di alcuni requisiti minimi che dovranno essere asseverati da un tecnico e che possono essere così riassunti:

- nel caso di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate (cappotto termico), è necessario l'utilizzo di materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi (CAM) di

cui al [decreto del Ministro dell'ambiente 11 ottobre 2017](#) e la coibentazione di almeno il 25% della superficie disperdente lorda;

- per tutti gli interventi di miglioramento energetico:
  - il rispetto dei requisiti minimi previsti dal [Decreto Requisiti tecnici del MiSE 6 agosto 2020](#);
  - il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta;
  - la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata che dimostri il miglioramento energetico.
- per gli interventi di miglioramento sismico, l'obbligo di asseverare il miglioramento strutturale (anche senza passaggio ad una o più classi di rischio sismico inferiori) e l'esclusione dall'incentivo degli edifici in zona a rischio sismico 4.

I requisiti minimi devono essere asseverati utilizzando l'apposita modulistica allegata:

- al [Decreto Asseverazioni del MiSE 6 agosto 2020](#);
- al [Decreto del MIT 28 febbraio 2017, n. 58](#).

La non corrispondenza al vero delle asseverazioni è una delle cause di decadenza dal superbonus 110%.

### 3. Visto di conformità

Per utilizzare il superbonus 110% tramite opzione alternativa o in caso di utilizzo in dichiarazione dei redditi senza la precompilata, è previsto che il contribuente sia in possesso del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus.

Il visto di conformità attesta sulla base alla documentazione prodotta dal contribuente afferente l'intervento, la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta:

- soggetto beneficiario;
- immobile ammesso;
- titolarità dell'immobile;
- titoli abilitativi;
- asseverazioni;
- assicurazione dei professionisti incaricati;
- fatture e bonifici parlanti.

Il visto di conformità può essere rilasciato soltanto dai soggetti indicati nell'articolo 3, comma 3, lettere a) e b) del d.P.R. 22 luglio 1998, n. 322, ovvero da:

- gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e dei consulenti del lavoro;
- gli iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria;
- i responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 dello stesso D.Lgs. n. 241/1997.

### 4. Congruità delle spese

Come previsto all'art. 119, commi 13 e 13-bis del Decreto Rilancio e all'Allegato A, punto 13 del Decreto Requisiti tecnici del MiSE 6 agosto 2020, all'interno della modulistica relativa ai requisiti minimi, occorre che il tecnico asseveri la congruità delle spese sostenute.

Qualora la verifica di congruità effettuata dal tecnico evidenzia che i costi per tipologia di intervento sostenuti sono maggiori di quelli massimi ammissibili, la detrazione è applicata entro i predetti limiti massimi.

La mancata congruità della spesa non rappresenta, quindi, una causa di esclusione dal superbonus che resterebbe entro i limiti previsti.