

A hand is holding a green, house-shaped topiary sculpture in a field. The background is a blurred green field under a blue sky. The text is overlaid on the image.

SUPERBONUS 110%: GLI ASPETTI RILEVANTI

Dott.ssa Fabiola Pietrella

Sommario

Riferimenti normativi

Superbonus 110%: aspetti generali

Il profilo soggettivo: i beneficiari dell'agevolazione

Il profilo oggettivo: gli interventi agevolabili e i requisiti

La detrazione fiscale

Le alternative alla detrazione: la cessione del credito e lo sconto in fattura

Riferimenti normativi

- Artt.119 e 121 del D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio) – Disposizioni introduttive dell'istituto del Superbonus
- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 6 agosto 2020 – Decreto Requisiti tecnici per le detrazioni relative alla riqualificazione energetica (Ecobonus)
- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 6 agosto 2020 – Decreto Asseverazioni per le detrazioni relative alla riqualificazione energetica (Ecobonus)

Riferimenti normativi

- Circolare dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n.24/E – Primi chiarimenti
- Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n.283847 – Esercizio delle opzioni relative alle detrazioni per gli interventi edilizi agevolabili previsti dalla legislazione vigente, con annessi "Modello per la comunicazione dell'opzione" e "Istruzioni per la compilazione"
- Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2020, n.326047 – Modifiche al modello 8 agosto 2020, n.283847 e approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello

Riferimenti normativi

- Art.16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, TUIR, D.P.R. 917/1986 – Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici
- Art. 14 del D.L. 63/2013 – Detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica (c.d. Ecobonus)
- Art. 16 del D.L. 63/2013 – Detrazioni fiscali per interventi di riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus)

IL SUPERBONUS 110%: ASPETTI GENERALI

*Studio Associato
Pietrella-Bruè*

IL SUPERBONUS 110%: ASPETTI GENERALI

L'INQUADRAMENTO NELL'ATTUALE PANORAMA NORMATIVO

Introdotta dall'art.119 del D.L. 34/2020 del 19 maggio (c.d. Decreto Rilancio), convertita, con modificazioni, dalla L. 77/2020 del 17 luglio, il Superbonus consiste in **detrazioni** dall'imposta lorda concesse quando vengono eseguiti interventi che concretizzano un aumento del livello di **efficienza energetica** degli edifici esistenti o riducono il **rischio sismico** dei medesimi.

IL SUPERBONUS 110%: ASPETTI GENERALI

L'INQUADRAMENTO NELL'ATTUALE PANORAMA NORMATIVO

Esistendo già nel vigente ordinamento una disciplina di incentivazione fiscale per l'esecuzione di questo particolare novero di interventi, la nuova normativa istitutiva del Superbonus di fatto "**si affianca**", non facendo dunque venire meno, tutte quelle disposizioni previste in merito alle detrazioni per gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** (art.16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, TUIR, D.P.R. 917/1986), compresi gli interventi di **riqualificazione energetica** (c.d. Ecobonus ex art.14 del D.L. 63/2013) e gli **interventi antisismici** (c.d. Sismabonus ex art.16 del D.L. 63/2013).

IL SUPERBONUS 110%: ASPETTI GENERALI

L'INQUADRAMENTO NELL'ATTUALE PANORAMA NORMATIVO

L'art.119 del Decreto Rilancio, infatti, nel recare la regolamentazione portante dell'istituto, è rubricato "**Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici**".

IL SUPERBONUS 110%: ASPETTI GENERALI

L'INQUADRAMENTO NELL'ATTUALE PANORAMA NORMATIVO

La circostanza secondo cui il Superbonus si affianca agli strumenti agevolativi preesistenti fa sì che le differenze rispetto ad essi si sostanzino:

- nella **maggiore percentuale** che caratterizza la detrazione;
- nella **maggiore portata** degli interventi agevolabili;
- in una diversificata **platea di soggetti beneficiari**;
- nella conseguente presenza di più **pervasivi obblighi e adempimenti documentali** a carico di tutti gli operatori coinvolti.

IL SUPERBONUS 110%: ASPETTI GENERALI

L'INQUADRAMENTO NELL'ATTUALE PANORAMA NORMATIVO

La stessa Agenzia delle Entrate, nella **Circolare 24/E dell'8 agosto 2020**, recante **primi chiarimenti** sul nuovo strumento introdotto dal Decreto Rilancio, definisce l'intenso carico di adempimenti come "**sistema di controllo strutturato** per evitare comportamenti non conformi alle disposizioni agevolative".

IL SUPERBONUS 110%: ASPETTI GENERALI

L'INQUADRAMENTO NELL'ATTUALE PANORAMA NORMATIVO

Nel ricorrere a questa specifica terminologia, l'Amministrazione Finanziaria pone come *ratio* la constatazione che il Superbonus sia una normativa di particolare favore, che in tal modo giustifichi un **plus di adempimenti** rispetto a quelli ordinariamente previsti per le detrazioni inerenti agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici.

IL SUPERBONUS 110%: ASPETTI GENERALI

L'INQUADRAMENTO NELL'ATTUALE PANORAMA NORMATIVO

L'inquadramento normativo così delineato del Superbonus genera una situazione di **potenziale cumulabilità** tra le diverse fattispecie agevolabili ora vigenti: la Circolare esplicativa dell'Agenzia delle Entrate prima introdotta dedica infatti un apposito paragrafo alla cumulabilità.

IL SUPERBONUS 110%: ASPETTI GENERALI

L'INQUADRAMENTO NELL'ATTUALE PANORAMA NORMATIVO

Nello specifico, gli interventi di riqualificazione energetica ex art.14 del D.L. 63/2013, l'installazione di impianti solari fotovoltaici ex art. 16-bis del TUIR, l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, **i quali non rientrano** nei requisiti per accedere al Superbonus, **restano comunque assoggettabili** alla disciplina fiscale incentivante prevista dalle suddette disposizioni.

IL SUPERBONUS 110%: ASPETTI GENERALI

L'INQUADRAMENTO NELL'ATTUALE PANORAMA NORMATIVO

Nell'ipotesi in cui gli interventi da realizzare siano riconducibili a **più di una fattispecie** agevolabile, è possibile fruire di tutte le misure di riferimento previste, a condizione che:

- vi sia una **distinta contabilizzazione** delle spese riferite ai diversi interventi;
- siano **adempiuti tutti gli obblighi** (ad esempio documentali) specificamente previsti per l'accesso ad ognuno degli incentivi fruiti.

IL SUPERBONUS 110%: ASPETTI GENERALI

LA NOVITA' DELLE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE

Un importante elemento di **novità** e al contempo di **attrattività** è costituito dalla **facoltà di optare**, alternativamente alla fruizione diretta della detrazione in sede di adempimenti dichiarativi fiscali:

- per l'ottenimento di uno sconto dal fornitore delle opere che formano oggetto degli interventi agevolabili, che di fatto si sostanzia in un contributo anticipato (c.d. "**sconto in fattura**");
- per la **cessione del credito corrispondente alla detrazione** spettante.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

*Studio Associato
Pietrella-Bruè*

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

I BENEFICIARI SECONDO L'ART.119, CO.9

L'**art.119, co.9** del Decreto Rilancio è deputato all'individuazione dei **soggetti beneficiari del Superbonus**, vale a dire i soggetti che secondo le pertinenti disposizioni del medesimo articolo risultano abilitati a compiere gli interventi agevolabili.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

I BENEFICIARI SECONDO L'ART.119, CO.9

Si tratta:

- dei **condomìni**;
- delle **persone fisiche, al di fuori** dell'esercizio di attività di **impresa, arti e professioni**, su **unità immobiliari**, ma con circoscritto riferimento agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero **massimo di due unità immobiliari**, **fermo restando** il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle **parti comuni** dell'edificio (art.110, co.10);

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

I BENEFICIARI SECONDO L'ART.119, CO.9

- degli **istituti autonomi case popolari (IACP)**, comunque denominati, nonché degli enti caratterizzati dalle stesse finalità sociali degli IACP, aventi forma giuridica societaria rispondente ai **dettami comunitari** in materia di "**in house providing**", quanto agli interventi compiuti su **immobili di loro proprietà**, o gestiti **per conto dei comuni**, adibiti ad **edilizia residenziale pubblica**. A favore di questi istituti è prevista un'estensione del periodo di validità per l'effettuazione degli interventi, nello specifico fino al 30 giugno 2022;
- delle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per gli interventi posti in essere su **immobili da esse posseduti** e assegnati in **godimento ai propri soci**;

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

I BENEFICIARI SECONDO L'ART.119, CO.9

- delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (**ONLUS**) di cui all'art.10 del D.Lgs. 460/1997, delle **organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri di cui all'art.6 della L. 266/1991, delle **associazioni di promozione sociale** iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'art.7 della L. 383/2000;
- delle **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro di cui all'art.5, co.2, lett.c) del D.Lgs. 242/1999, con circoscritto riferimento ai **lavori destinati** ai soli immobili o parti di immobili adibiti a **spogliatoi**.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

LE COMUNITA' ENERGETICHE RINNOVABILI

La Circolare 24/E integra l'elencazione fornita dall'art.119, co.9 del Decreto Rilancio con le figure delle "**comunità energetiche rinnovabili**" costituite in **forma di enti non commerciali** e dei **condomìni** che aderiscono alle "**configurazioni**" ai sensi dell'art.42-bis del D.L. 162/2019, limitatamente alle spese sostenute per **impianti a fonte rinnovabile** gestiti dai predetti soggetti.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

IL TITOLO NECESSARIO VANTATO SULL'IMMOBILE

Per ciò che concerne il **titolo** abilitante e attestante il **diritto reale** vantato sull'immobile, la Guida dell'Agenzia delle Entrate "Superbonus 110%: Novità in materia di detrazioni per interventi di efficientamento energetico, sismabonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici", evidenzia espressamente due requisiti:

- la necessaria **presenza del titolo** da cui deriva il **possesso** o la **detenzione** dell'immobile;
- la suddetta presenza **al momento di avvio dei lavori** o, se antecedente, **al momento del sostenimento delle spese**.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

IL TITOLO NECESSARIO VANTATO SULL'IMMOBILE

Non è quindi il solo diritto di proprietà a rendere un soggetto abilitato alla fruizione del Superbonus sugli interventi agevolabili eseguiti sull'immobile. Si tratta, infatti, anche:

- del **nudo proprietario**;
- del titolare di **altro diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione, superficie);
- del **conduttore** dell'immobile nell'ambito del contratto di **locazione, anche finanziaria**;
- del **comodatario**.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

IL TITOLO NECESSARIO VANTATO SULL'IMMOBILE

Nelle ultime due fattispecie, il contratto deve essere **regolarmente registrato** e deve sussistere il **consenso** all'esecuzione dei lavori da parte del **proprietario** nonché dei **familiari del possessore o detentore** dell'immobile.

In proposito l'Amministrazione Finanziaria, nella circolare esplicativa, afferma che in virtù della necessità di garantire certezza ai rapporti tributari, la **mancata registrazione** del titolo idoneo ad attestare la proprietà o il possesso dell'immobile, al momento dell'inizio dei lavori o, se ad esso antecedente, al momento del sostenimento delle spese, **preclude il diritto alla detrazione, anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.**

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

I BENEFICIARI: IL CONDOMINIO

La Circolare 24/E scioglie le potenziali incertezze interpretative in ordine alle espressioni "condominio" e "parti comuni" degli edifici, chiarendo che trova applicazione la **disciplina del condominio dettata dal Codice civile**, in particolare agli **artt.1117-1139**.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

I BENEFICIARI: IL CONDOMINIO

Ne derivano le seguenti considerazioni:

- natura **forzosa** della comunione: essa non è soggetta a scioglimento;
- nascita del condominio in via **automatica**, senza cioè una necessaria preventiva deliberazione, allorquando più soggetti costruiscono al di sopra di un suolo comune o l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano di proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento;

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

I BENEFICIARI: IL CONDOMINIO

- individuazione delle parti comuni dell'edificio: in base all'art.1117 c.c. si tratta, tra gli altri, del **suolo**, dei **tetti** e **lastrici solari**, delle **opere, installazioni e manufatti** di ogni genere adibiti all'**uso e godimento comuni**, come gli **impianti per acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.**

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

I BENEFICIARI: IL CONDOMINIO

Il **singolo condòmino** fruisce della detrazione per i lavori eseguiti sulle **parti comuni** degli edifici, in funzione dei **millesimi di proprietà** o dei differenti criteri che gli artt.1123 ss. c.c. consentono di applicare.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

I BENEFICIARI: LE PERSONE FISICHE. CONDIZIONI E LIMITI

L'art.119, co.9 del Decreto Rilancio prevede come soggetti beneficiari del Superbonus, qualora effettuino interventi agevolabili, anche le **persone fisiche**. Si tratta dei contribuenti **residenti e non residenti** in Italia, in presenza tuttavia di puntuali **limiti e condizioni**.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

I BENEFICIARI: LE PERSONE FISICHE. CONDIZIONI E LIMITI

In particolare:

- deve trattarsi di persone fisiche, e quindi di immobili, **al di fuori dell'esercizio di impresa, arti e professioni** (con le precisazioni che seguiranno);
- deve trattarsi di **massimo 2 unità immobiliari**, ma tale limite non si applica alle spese sostenute per gli interventi compiuti sulle parti comuni dell'edificio;

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

I BENEFICIARI: LE PERSONE FISICHE. CONDIZIONI E LIMITI

- il **bonus non è fruibile, in detrazione**, dai soggetti che possiedono esclusivamente **redditi assoggettati a tassazione separata** o ad **imposta sostitutiva**, ovvero che non potrebbero beneficiare della detrazione in quanto **l'imposta lorda è inferiore alla detrazione o non è dovuta** (è il caso della c.d. *no tax area*). Gli stessi soggetti possono, in ogni caso, optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito;
- il **bonus non è fruibile**, neanche optando per le due alternative alla detrazione, dai soggetti che **non possiedono redditi imponibili**;

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

PERSONE FISICHE ED ESERCIZIO DI IMPRESA, ARTI O PROFESSIONI

L'esclusione degli immobili rientranti nell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni consente comunque alle **persone fisiche esercenti le suddette attività di beneficiare del Superbonus**, con riferimento agli **immobili detenuti in ambito privato**, e quindi differenti da quelli strumentali all'attività professionale, da quelli che ne costituiscono l'oggetto, nonché dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

PERSONE FISICHE ED ESERCIZIO DI IMPRESA, ARTI O PROFESSIONI

Inoltre, gli esercenti tali attività professionali possono fruire del bonus, **anche per gli immobili "strumentali"**, in relazione alle **spese relative alle parti comuni degli edifici in condominio**. Si tratta, cioè, delle imprese e dei professionisti che agiscono nella veste di condòmini nell'ambito di una struttura condominiale.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

FAMILIARI E CONVIVENTI DEL POSSESSORE DELL'IMMOBILE

Tra le persone fisiche beneficiarie del Superbonus rientrano anche i **familiari del possessore o del detentore** dell'immobile, espressamente previsti nonché tipizzati dalla Circolare 24/E, in forza di un rinvio al TUIR e ad altra normativa speciale.

Si tratta, a norma dell'art.5, co.5 del TUIR, del **coniuge**, del **componente dell'unione civile** ex L. 76/2016, dei **parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado**, così come dei **conviventi di fatto** ex L. 76/2016.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

FAMILIARI E CONVIVENTI DEL POSSESSORE DELL'IMMOBILE

La detrazione spetta a questi soggetti **a patto che:**

- **sostengano le spese** per l'effettuazione dei lavori;
- siano **conviventi** con il possessore o detentore dell'immobile **al momento dell'inizio dei lavori** o, se ad esso antecedente, al momento del **sostenimento delle spese;**
- l'intervento riguardi un immobile, **anche non adibito ad abitazione principale**, in cui **può esplicarsi la convivenza;**

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

FAMILIARI E CONVIVENTI DEL POSSESSORE DELL'IMMOBILE

- l'immobile sia **a disposizione** (ad esempio non può essere concesso in locazione in comodato);
- i familiari in questione **attestino**, attraverso una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere **familiari conviventi**.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

PRELIMINARE DI VENDITA DELL'IMMOBILE

Sempre l'Agenzia conferisce lo status di beneficiario dell'agevolazione anche al **promissario acquirente** dell'immobile oggetto dell'intervento, a patto che sia stato stipulato un **contratto preliminare** di vendita dell'immobile **regolarmente registrato**.

IL PROFILO SOGGETTIVO: I BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

I BENEFICIARI: INFOGRAFICA DI SINTESI (Fonte: ASSOCAAF)

SUPERBONUS 110%

SOGGETTI BENEFICIARI E MODALITA' DI RECUPERO



SOGGETTI INTERESSATI

-Condomìni

-**Persone fisiche** (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni)

-Istituti autonomi case popolari (**IACP**) o altri istituti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing"

-**Cooperative** a proprietà indivisa sugli immobili assegnati ai soci

-**Onlus** e associazioni di promozione sociale

-Associazioni e **società sportive dilettantistiche** (limitatamente ai lavori destinati agli spogliatoi)

MODALITA' DI RECUPERO

-**Persone fisiche con capienza Irpef:**

- recupero 730/Modello Redditi
- sconto in fattura
- cessione del credito

-**Persone fisiche incapienti Irpef** o con redditi assoggettati a tassazione separata (es.: cedolare secca):

- sconto in fattura
- cessione del credito

-**Persone fisiche titolari di partita iva** con redditi assoggettati a tassazione separata (es.: forfettari), solo per gli immobili appartenenti all'ambito "privatistico" o per i lavori condominiali per le parti comuni:

- sconto in fattura
- cessione del credito

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

*Studio Associato
Pietrella-Bruè*

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI: L'ART.119

L'individuazione degli **interventi ammissibili** al Superbonus si rinvia nell'**art.119** del Decreto Rilancio, che a partire dal primo comma detta disposizioni in merito alla loro natura, alle diverse tipologie di abitazione e ad altri requisiti *sine qua non* per l'accesso alla nuova agevolazione con percentuale maggiorata.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI: L'ART.119

Si tratta sostanzialmente:

- di interventi finalizzati alla **riqualificazione energetica** e all'adozione di **misure antisismiche** degli edifici (c.d. interventi "**trainanti**");
- di ulteriori interventi energetici ed antisismici che, per beneficiare della detrazione al 110%, devono essere realizzati **congiuntamente** ai precedenti (c.d. interventi "**trainati**").

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI: DEFINIZIONI RILEVANTI

Come esplicitato dalla Circolare 24/E, il Superbonus spetta per le spese sostenute su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di edifici residenziali in condominio situati nel territorio dello Stato.

Gli interventi, nello specifico, possono essere effettuati:

- su **parti comuni di edifici residenziali in condominio** (sia trainanti, sia trainati);
- su **edifici residenziali unifamiliari** e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI: DEFINIZIONI RILEVANTI

- su **unità immobiliari residenziali** funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno **site all'interno di edifici plurifamiliari** e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su **singole unità** immobiliari residenziali e relative pertinenze **all'interno di edifici in condominio** (esclusivamente trainati).

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI: DEFINIZIONI RILEVANTI

Non rientrano nel perimetro di applicazione del Superbonus le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali:

- **A1: abitazioni di tipo signorile;**
- **A8: abitazioni in ville;**
- **A9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.**

La Circolare in commento fornisce (Par.2 – Ambito oggettivo, p.14) un'analitica elencazione delle fattispecie rientranti in ciascuna delle tre categorie catastali.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI: DEFINIZIONI RILEVANTI

Per **edificio unifamiliare** si intende un'**unica unità** immobiliare, di **proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente**, dotata di **uno o più accessi autonomi** dall'esterno e destinata all'abitazione di **un singolo nucleo familiare**.

La locuzione "funzionalmente indipendente" fa riferimento alla presenza di **installazioni o manufatti** di qualunque genere, come impianti per l'acqua, il gas, l'energia elettrica, il riscaldamento, di **proprietà esclusiva**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI: DEFINIZIONI RILEVANTI

L'accesso autonomo dall'esterno è un **accesso indipendente**, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso ad esempio da **cancello** o **portone d'ingresso**, che consente l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

La categoria delle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, è identificabile con le unità facenti parte delle c.d. **villette a schiera**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI: DEFINIZIONI RILEVANTI

L'Agenzia specifica che gli edifici e le unità immobiliari devono essere **già "esistenti"**, non potendo beneficiare dell'agevolazione gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione, ad eccezione dell'installazione di impianti solari fotovoltaici prevista dal comma 5 dell'art.119.

Fruiscono del Superbonus anche gli interventi realizzati mediante **demolizione e ricostruzione** riconducibili alla "**ristrutturazione edilizia**" di cui all'art.3, co.1, lett.d) del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001).

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: L'ISOLAMENTO TERMICO

Il comma 1 dell'art.119 afferma che la detrazione di cui all'**art.14 del D.L. 63/2013**, vale a dire la detrazione fiscale per interventi di **efficienza energetica (c.d. Ecobonus)**, si applica nella misura del **110%** per le spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute **dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo (ferma restando la facoltà di optare per una delle due alternative alla detrazione), nel caso innanzitutto di **interventi di isolamento termico** di cui alla lett. a).

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: L'ISOLAMENTO TERMICO

Nello specifico, deve trattarsi di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'**edificio**, o dell'**unita' immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari** che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o piu' accessi autonomi dall'esterno.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: L'ISOLAMENTO TERMICO

L'Agenzia delle Entrate include espressamente anche le **spese per la coibentazione del tetto**, a patto che il tetto sia **elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno**, che anche congiuntamente ad altri interventi di coibentazione eseguiti sull'involucro opaco incida su più del 25 per cento della superficie lorda complessiva disperdente e che gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, eventualmente anche insieme agli interventi trainati.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: L'ISOLAMENTO TERMICO

Il secondo periodo della lett.a) è dedicato all'**ammontare delle spese** per l'esecuzione degli interventi, individuando in questo senso dei **tetti massimi in funzione della tipologia di edificio**.

In particolare:

- per gli **edifici unifamiliari** o per le **unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **€ 50.000**;

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: L'ISOLAMENTO TERMICO

- per gli **edifici condominiali composti da due a otto unità immobiliari**, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **€ 40.000 moltiplicati per il numero delle unità** immobiliari che compongono l'edificio;
- per gli **edifici condominiali composti da più di otto unità immobiliari**, **€ 30.000 moltiplicati per il numero delle unità** immobiliari che compongono l'edificio.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: L'ISOLAMENTO TERMICO

L'ultimo periodo della lett.a) subordina l'ottenimento dell'agevolazione all'utilizzo, in sede di esecuzione degli interventi ammissibili, di **materiali isolanti** rispondenti ai **criteri ambientali minimi** di cui al **decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE CONDOMINIALI

La lett.b) del comma 1 dell'art.119 disciplina la detrazione spettante con riferimento agli interventi sugli **impianti di climatizzazione all'interno di condomìni**.

Si tratta degli interventi sulle parti comuni degli edifici per la **sostituzione** degli **impianti di climatizzazione invernale esistenti** con **impianti centralizzati** per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE CONDOMINIALI

Gli impianti sostitutivi, secondo il tenore letterale della norma, possono essere:

- a **condensazione**, con **efficienza almeno pari alla classe A** di prodotto prevista dal REG. UE 811/2013;
- a **pompa di calore**, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al successivo comma 5 e relativi sistemi di accumulo al comma 6.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE CONDOMINIALI

Gli impianti centralizzati sostitutivi possono consistere anche in **impianti di microcogenerazione o a collettori solari.**

I comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n.2014/2147 e n.2015/2043 possono optare anche per l'allaccio ai sistemi di teleriscaldamento efficiente ex art.2, co.2, lett.tt) del D.Lgs. 102/2014.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE CONDOMINIALI

Evidenzia la Circolare 24/E che la prassi generale della materia considera **sufficiente** anche la **sostituzione del generatore di calore** ai fini della detraibilità al 110%, così come le spese per l'**adeguamento** dei sistemi di:

- **distribuzione** (tubi);
- **emissione** (sistemi scaldanti);
- **regolazione** (sonde, termostati e valvole termostatiche).

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE CONDOMINIALI

La detrazione è riconosciuta anche per le spese di **smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito**, nonché per la **sostituzione della canna fumaria collettiva esistente** mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, con marchio CE e nel rispetto dei requisiti di cui alla norma UNI 7129-3.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE CONDOMINIALI

L'agevolazione è prevista secondo i seguenti criteri dimensionali del condominio:

- per gli **edifici condominiali composti da due a otto unità immobiliari**, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **€ 20.000 moltiplicati per il numero delle unità** immobiliari che compongono l'edificio;
- per gli **edifici condominiali composti da più di otto unità immobiliari**, **€ 15.000 moltiplicati per il numero delle unità** immobiliari che compongono l'edificio.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE IN EDIFICI NON CONDOMINIALI

La lett.c) del comma 1 dell'art.119 è specificamente dedicata agli interventi inerenti gli impianti di climatizzazione situati all'interno di edifici non condominiali, quindi nell'ambito di:

- edifici unifamiliari;
- unita' immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o piu' accessi autonomi dall'esterno.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE IN EDIFICI NON CONDOMINIALI

Nella fattispecie non condominiale gli interventi devono riguardare la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria:

- **a condensazione**, con **efficienza almeno pari alla classe A** di prodotto prevista dal REG. UE 811/2013;

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE IN EDIFICI NON CONDOMINIALI

- a **pompa di calore**, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al successivo comma 5 e relativi sistemi di accumulo al comma 6.

Gli impianti sostitutivi possono consistere anche in **impianti di microgenerazione o a collettori solari**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE IN EDIFICI NON CONDOMINIALI

Le aree **non metanizzate** nei comuni **non coinvolti** nelle procedure europee di infrazione in precedenza citate possono optare, in qualità di impianti sostitutivi, anche per **caldaie a biomassa** aventi prestazioni emissive con i valori previsti **almeno per la classe 5 stelle** ai sensi del decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare n.186/2017.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE IN EDIFICI NON CONDOMINIALI

Allo stesso modo, i **comuni montani non interessati** dalle suddette procedure di infrazione, al pari di quanto previsto per gli impianti di climatizzazione in ambito condominiale, possono optare anche per l'**allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente** ex art.2, co.2, lett.tt) del D.Lgs. 102/2014.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI: GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE IN EDIFICI NON CONDOMINIALI

La detrazione, riconosciuta anche per le spese sostenute per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito, è calcolata su un ammontare complessivo delle spese **non superiore a € 30.000**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI

Il **comma 2** dell'art.119 disciplina gli interventi in ambito energetico cosiddetti "**trainati**", intendendo con questa espressione i lavori che, se eseguiti **congiuntamente** ad almeno un intervento trainante, risultano anch'essi assoggettabili alla detrazione al **110%**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI: LE TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE

La realizzazione è congiunta, ai sensi di quanto specificato dall'Agenzia in un apposito focus nella Circolare 24/E, se **le date delle spese sostenute per gli interventi trainati sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.**

Questi ultimi, dal canto loro, devono essere effettuati nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI: L'ECOBONUS

Recita, infatti, la disposizione che l'aliquota del 110% si applica anche a **tutti gli altri interventi di efficienza energetica** previsti dall'**art.14 (c.d. ecobonus) del D.L. 63/2013**, nei **limiti di spesa** previsti, per ciascun intervento, dalla **legislazione vigente**, a condizione che siano eseguiti **congiuntamente** ad almeno uno degli interventi previsti dal precedente comma 1 dell'art.119, cioè congiuntamente ad uno degli interventi trainanti.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI: L'ECOBONUS

In merito agli interventi di efficienza energetica di cui all'ecobonus, vigenti già prima del Superbonus, si forniscono le seguenti esemplificazioni con i relativi tetti di spesa ai fini della detraibilità:

- interventi riguardanti l'**involucro di edifici esistenti** (pareti, finestre, tetti, pavimenti), € 60.000;
- installazione di **pannelli solari** per la produzione di acqua calda, € 60.000;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **caldaie a condensazione ad aria o ad acqua**, € 30.000;

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI: L'ECOBONUS

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **caldaie a condensazione ad aria o ad acqua**, € 30.000;
- acquisto e posa in opera di **schermature solari**, € 60.000;
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da **biomasse combustibili**, € 30.000;
- acquisto e posa in opera di **microgeneratori**, € 100.000.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI E TRAINATI: I REQUISITI

Al comma 3 dell'art.119 sono enucleati i requisiti per l'accesso al Superbonus da parte degli interventi di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione e dei lavori di cui all'ecobonus. Si tratta:

- del rispetto dei parametri previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020;

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI E TRAINATI: I REQUISITI

- dell'obbligo di assicurare, nel loro complesso (congiuntamente anche all'eventuale installazione di impianti solari fotovoltaici e degli integrati sistemi di accumulo), il **miglioramento di almeno due classi energetiche** dell'edificio condominiale, unifamiliare o della singola unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, ovvero, **se non possibile** in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il **conseguimento della classe energetica più alta.**

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINANTI E TRAINATI: I REQUISITI

Il conseguimento del miglioramento energetico è dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (**A.PE.**) ex art.6 del D.Lgs. 192/2005, **sia ante che post-intervento**, rilasciato da un **tecnico abilitato** nella forma della **dichiarazione asseverata**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI: GLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Il comma 5 dell'art.119 qualifica come intervento trainato anche l'installazione di **impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica** sugli edifici di cui all'art.1, co.1 lett.a),b),c) e d) del D.P.R. 412/1993 (edifici di proprietà pubblica, edifici adibiti ad uso pubblico, edifici di nuova costruzione).

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI: GLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Per questi impianti fotovoltaici la detrazione spetta nella misura del 110% (sempre se soddisfatta la c.d. "esecuzione congiunta"), per le spese sostenute **dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, per un tetto massimo delle stesse di **€ 48.000** e, in ogni caso, nel limite di spesa di **€ 2.400 per ogni kW** di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, ridotto a € 1.600 per ogni kW nel caso di interventi di cui al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), art.3, co.1, lett.d), e) e f), cioè gli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi di nuova costruzione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI: I SISTEMI DI ACCUMULO

Il comma 6 dell'art.119 riconosce il Superbonus, alle stesse condizioni previste per gli impianti solari fotovoltaici, anche ai **sistemi di accumulo integrati negli impianti medesimi**, installati contestualmente o successivamente, e comunque nel limite di spesa di **€ 1.000 per ogni kWh** di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI: IMPIANTI FOTOVOLTAICI E SISTEMI DI ACCUMULO

Il comma 7 dell'art.119 subordina l'applicazione dell'aliquota del 110%, per gli impianti solari fotovoltaici e gli integrati sistemi di accumulo, alla **cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa** dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo.

In caso di integrazione di questi due interventi, il limite di € 48.000 è stabilito **cumulativamente** ed è riferito alla **singola unità immobiliare**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI: IMPIANTI FOTOVOLTAICI E SISTEMI DI ACCUMULO

Sempre nel comma 7 il legislatore sancisce la **non cumulabilità** della detrazione, per gli impianti fotovoltaici e i sistemi di accumulo, con **altri incentivi pubblici** o altre **forme di agevolazione** di qualsiasi natura previste dalla normativa **europea, nazionale e regionale**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI: RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI

Al **comma 8** il legislatore della riforma introduttiva del Superbonus assegna lo status di intervento trainato anche all'**installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** (le c.d. colonnine), anche nelle parti comuni degli edifici condominiali, adottando un rinvio alla disciplina dello strumento di cui all'art. 16-ter del D.L. 63/2013.

Se eseguita congiuntamente ad almeno uno degli interventi energetici trainanti previsti dal comma 1 dell'art.119, la detrazione spetta nella misura del 110%.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI: RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI

A norma dell'art.16-ter richiamato, le spese devono essere sostenute dal **1 marzo 2019 al 31 dicembre 2021** e riguardare l'**acquisto e la posa in opera** di queste infrastrutture, inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza addizionale fino ad un massimo di 7 kW.

Il tetto di spesa è individuato in **€ 3.000**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ENERGETICI TRAINATI: ECCEZIONE ALL'ESECUZIONE "CONGIUNTA"

Nel caso in cui l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei **vincoli** sanciti dal **Codice dei beni culturali e del paesaggio** (D.Lgs. 42/2004), o gli interventi energetici trainanti siano **vietati** da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la **detrazione per i lavori trainati si applica al 110% anche se non eseguiti congiuntamente agli interventi trainanti.**

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ANTISISMICI TRAINANTI: IL SISMABONUS

Gli interventi **antisismici trainanti** sono disciplinati dal **comma 4** dell'art.119, anche attraverso il **rinvio alla disciplina del Sismabonus** di cui all'art.16 del D.L. 63/2013, commi da 1-bis a 1-septies, che a sua volta richiama in proposito specifiche disposizioni del TUIR (art.16-bis, co.1, lett.i).

Per gli interventi ricompresi nella disposizione richiamata dal legislatore del Superbonus, eseguiti **dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al **110%**.

Non beneficiano, tuttavia, del Superbonus gli interventi sugli edifici ubicati nella **zona sismica 4** di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ANTISISMICI TRAINANTI: IL SISMABONUS

In forza del rinvio operato risultano beneficiare dell'agevolazione gli interventi relativi all'adozione di **misure antisismiche**, anche in ambito condominiale. In particolare:

- le spese sostenute per la **messa in sicurezza statica**, soprattutto delle **parti strutturali**, qualora le procedure autorizzatorie siano iniziate dopo il 1 gennaio 2017;
- le spese per la **redazione della documentazione comprovante** la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la **realizzazione degli interventi necessari al rilascio di questa documentazione**;

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ANTISISMICI TRAINANTI: IL SISMABONUS

- le spese per la **classificazione** e la **verifica sismica** degli immobili;
- le spese sostenute dagli **acquirenti delle c.d. case antisismiche**, cioè le unità immobiliari ubicate nelle zone a rischio sismico **1, 2 e 3**, oggetto di interventi antisismici attuati attraverso **demolizione e ricostruzione** dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ANTISISMICI TRAINANTI: IL SISMABONUS

Gli interventi antisismici devono essere realizzati:

- sulle parti strutturali degli edifici;
- sulle parti strutturali di complessi di edifici collegati strutturalmente, comprendendo interi edifici;
- se riguardanti i centri storici, sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ANTISISMICI TRAINANTI: IL SISMABONUS

Per gli interventi antisismici trainanti in relazione ai quali si opti per la **cessione del credito ad un'impresa di assicurazione**, con **contestuale** stipulazione di una **polizza** che copre il rischio di eventi calamitosi, la **detrazione del premio** assicurativo relativo ad unità immobiliari ad uso abitativo di cui all'art.15, co.1, lett.f-bis) del TUIR è elevata al **90%**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

I LIMITI DI SPESA E LE PERCENTUALI DI DETRAIBILITA' NEL SISMABONUS

La citata legislazione del Sismabonus prevede **limiti di spesa e percentuali di detraibilità differenziati** in funzione del risultato conseguito con l'esecuzione dei lavori, della zona sismica di ubicazione dell'immobile e della tipologia di edificio.

E' possibile distinguere tra detrazioni per interventi antisismici, detrazioni per l'acquisto di un'unità immobiliare antisismica, detrazioni per interventi combinati antisismici-energetici nei condomini.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

I LIMITI DI SPESA E LE PERCENTUALI DI DETRAIBILITA' NEL SISMABONUS

A seguire si forniscono i limiti di spesa e le percentuali di detrazione stabiliti dalla legislazione del Sismabonus, previgente agli artt.119 e 121 del Decreto Rilancio istitutivi del Superbonus.

I limiti di spesa, infatti, costituiscono la base comune dei due strumenti agevolativi, essendo intervenuto il legislatore del Decreto Rilancio unicamente sulla percentuale di detrazione, elevandola al 110%.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

I LIMITI DI SPESA E LE PERCENTUALI DI DETRAIBILITA' NEL SISMABONUS

La detrazione **base del 50%** è elevata alle seguenti soglie:

- **70%**, per gli interventi sulle singole unità immobiliari, se si passa a una classe di rischio inferiore;
- **75%**, per gli edifici condominiali, se si passa ad una classe di rischio inferiore, nonché nel caso di acquisto di immobile antisismico passando ad una classe di rischio inferiore;
- **80%**, per gli interventi sulle singole unità immobiliari, se si passa a due classi di rischio inferiore;
- **85%**, per gli interventi sugli edifici condominiali se si passa a due classi di rischio inferiore, nonché per l'acquisto di immobile antisismico se si passa a due classi di rischio inferiore.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

I LIMITI DI SPESA E LE PERCENTUALI DI DETRAIBILITA' NEL SISMABONUS

La **spesa massima** ammessa alla detrazione è di **€ 96.000 per unità immobiliare per ciascun anno**, ovvero di **€ 96.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** nel caso di edifici condominiali e quindi di lavori sulle loro parti comuni.

Nel caso invece di **interventi condominiali combinati** antisismici e di riqualificazione energetica, il limite è di **€ 136.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

I LIMITI DI SPESA E LE PERCENTUALI DI DETRAIBILITA' NEL SISMABONUS

Qualora gli interventi effettuati in un determinato anno costituiscano la **mera prosecuzione** di lavori iniziati negli anni precedenti sullo stesso immobile, il limite massimo ammesso alla detrazione deve **tenere conto di queste spese pregresse**.

La Circolare 24/E specifica che si ha diritto all'agevolazione nel caso in cui la spesa che ha già, negli anni pregressi, fruito della propria detrazione nell'anno di sostenimento non ha superato il limite complessivo.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ANTISISMICI TRAINATI: IL MONITORAGGIO STRUTTURALE

Il comma **4-bis** dell'art.119 annovera quale **intervento antisismico trainato**, da eseguire quindi congiuntamente ad almeno uno dei lavori di cui al Sismabonus ex art.16 del D.L. 63/2013 per beneficiare dell'aliquota del 110%, la realizzazione di **sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici**.

IL PROFILO OGGETTIVO: GLI INTERVENTI AGEVOLABILI E I REQUISITI

GLI INTERVENTI ANTISISMICI TRAINATI: FABBRICATI DANNEGGIATI DAL SISMA

Il comma **4-ter** eleva del **50%** i limiti di spesa previsti sia per l'**Ecobonus** che per il **Sismabonus** nel caso di interventi, eseguiti **entro il 31 dicembre 2020**, di **ricostruzione dei fabbricati danneggiati dal sisma** nei comuni indicati negli elenchi di cui al D.L. 189/2016 e al D.L. 39/2009.

Gli incentivi così determinati sono alternativi al contributo per la ricostruzione, e sono fruibili per ogni spesa necessaria al ripristino dei fabbricati danneggiati, compresi gli edifici non adibiti ad abitazione principale, ma con esclusione degli immobili strumentali di impresa.

LA DETRAZIONE FISCALE

*Studio Associato
Pietrella-Bruè*

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E INTERVENTI AGEVOLABILI

La Circolare esplicativa dell'istituto del Superbonus fornisce importanti delucidazioni ed esemplificazioni in merito alle modalità di calcolo e di spettanza della detrazione del 110%, in funzione di alcune particolari fattispecie manifestabili di interventi agevolabili e di operatori coinvolti.

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E INTERVENTI AGEVOLABILI

L'importo dell'agevolazione, calcolato sul valore totale della fattura (al lordo dell'IVA) è da **ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo** e si applica alle spese sostenute **dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021, a prescindere dalla data di effettuazione degli interventi** (le spese, infatti, possono anche essere antecedenti al momento di avvio dei lavori).

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E INTERVENTI AGEVOLABILI: ESEMPIO DI PIU' INTERVENTI CONTEMPORANEI

Se in un immobile sono effettuati **più interventi agevolabili**, il **tetto massimo** di spesa detraibile è costituito dalla **somma degli importi** previsti per ciascuno degli interventi realizzati, fermo restando il necessario rispetto dei requisiti previsti dalla disciplina normativa di ciascuno degli interventi.

E' il caso, ad esempio, dell'esecuzione contestuale di un intervento trainante e di un intervento trainato in un edificio unifamiliare o in una c.d. villetta a schiera, o anche, in ambito condominiale, di un intervento trainante eseguito sulle parti comuni (es. cappotto termico) e di un contestuale intervento trainato (es. infissi) eseguito da un condòmino.

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E INTERVENTI AGEVOLABILI: ESEMPIO DI COMPROPRIETA'

Nell'ipotesi di individui **comproprietari** di un'unità immobiliare, la detrazione **non è proporzionale alla quota di possesso, bensì alla spesa effettivamente sostenuta, e documentata, da ciascuno.**

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E INTERVENTI AGEVOLABILI: IL TETTO MASSIMO NEL CASO DI INTERVENTO CONDOMINIALE

Nell'ipotesi di interventi condominiali, che prevedono un tetto massimo di spesa dipendente dal numero delle unità componenti la struttura condominiale, **il suddetto tetto è riferito al limite massimo di spesa agevolabile per l'intero edificio, ma non è al contempo riferito alle singole unità che lo compongono.**

Pertanto, **ciascun condòmino calcolerà la detrazione in funzione della spesa imputata in ragione dei millesimi di proprietà o di altro criterio di "ripartizione condominiale" adottato.**

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E INTERVENTI AGEVOLABILI: IL TETTO MASSIMO NEL CASO DI INTERVENTO CONDOMINIALE

La Circolare 24/E offre la seguente esemplificazione:

- condominio composto da 5 unità immobiliari;
- esecuzione di un intervento di isolamento termico ex art.119, co.1, lett.a) del Decreto Rilancio, con limite legislativo di spesa detraibile di € 200.000, pari a € 40.000 moltiplicati per le n.5 unità condominiali.

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E INTERVENTI AGEVOLABILI: IL TETTO MASSIMO NEL CASO DI INTERVENTO CONDOMINIALE

In questa fattispecie esemplificativa, si avrà la distinzione tra:

- il limite di spesa detraibile complessivo per il condominio (pari a € 200.000);
- il limite di ciascun condòmino, il quale potrà calcolare la detrazione anche su un ammontare di spesa a lui imputata superiore a € 40.000, in quanto proporzionale esclusivamente al criterio di contribuzione alla dimensione del condominio (es. millesimi di proprietà).

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E PERIODO DI IMPOSTA

L'Agenzia delle Entrate dedica un'apposita sezione del suo intervento esplicativo per l'**individuazione del corretto periodo di imposta di sostenimento delle spese**, distinguendo tra persone fisiche, professionisti ed imprese.

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E PERIODO DI IMPOSTA: PERSONE FISICHE E PROFESSIONISTI

Per **persone fisiche in ambito "privatistico", esercenti arti e professioni** ed **enti non commerciali** trova applicazione il criterio di **cassa**.

La data ed il periodo di imposta di sostenimento delle spese sono perciò quelli dell'effettivo pagamento, a prescindere dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E PERIODO DI IMPOSTA: LE IMPRESE

Per **imprese individuali, società ed enti commerciali** trova invece applicazione il criterio di **competenza**.

I **periodi di imposta** sono perciò quelli **in corso al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021**, indipendentemente dalla data di avvio dei lavori e dalla data dei pagamenti.

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E PERIODO DI IMPOSTA: IL CRITERIO DI CASSA NEL CONDOMINIO

Nel caso di interventi sulle **parti comuni** di edifici condominiali, per i soggetti in **regime di cassa** ha rilevanza in ogni caso **la data del bonifico effettuato dal condominio**, a prescindere dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condòmino.

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E CAPIENZA FISCALE

L'ammontare detraibile è ammesso entro il **limite che trova capienza nell'imposta lorda annua**, al pari di quanto avviene per tutte le detrazioni dall'imposta lorda.

Qualora, perciò, una delle quote annuali della detrazione sia superiore all'imposta lorda dell'anno, la parte eccedente della detrazione non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei successivi periodi d'imposta, nè essere chiesta a rimborso, ferma restando la facoltà di opzione per le due alternative alla detrazione per la fruizione dell'agevolazione.

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E TRASFERIMENTO SUCCESSIVO DELL'IMMOBILE

L'Agenzia affronta anche la fattispecie del **trasferimento dell'unità immobiliare**, per atto tra vivi (vendita o donazione) e *mortis causa*, sulla quale siano stati effettuati interventi agevolabili, **le cui detrazioni non sono state integralmente utilizzate dal cedente.**

LA DETRAZIONE FISCALE

DETRAZIONE E TRASFERIMENTO SUCCESSIVO DELL'IMMOBILE

Nel caso di trasferimento *inter vivos* le detrazioni non ancora utilizzate spettano, salvo patto contrario, per i residui periodi d'imposta, all'**acquirente persona fisica dell'immobile**.

Nel caso di trasferimento *mortis causa* l'unico destinatario dell'agevolazione è, per la sua integralità, l'**erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile**.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LE OPZIONI DISPONIBILI: L'ART.121

La portata innovativa e attrattiva della nuova disciplina del Superbonus è in buona parte riconducibile alla presenza di **due strumenti** cui il contribuente può ricorrere per la fruizione dell'agevolazione, **alternativi alla detrazione fiscale** goduta nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LE OPZIONI DISPONIBILI: L'ART.121

L'**art.121** del Decreto Rilancio, infatti, prevede la facoltà di optare per un **contributo sotto forma di sconto** sul corrispettivo dovuto (c.d. sconto in fattura), o per la **cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

GI INTERVENTI AMMISSIBILI ALLE OPZIONI

Gli **interventi** in relazione ai quali è possibile esercitare una delle due opzioni alternative alla detrazione sono elencati al **comma 2** dell'art.121, e le relative **spese** devono essere **sostenute negli anni 2020 e 2021**.

Si tratta di fatto sia degli interventi agevolabili previsti dall'**art.119** che ha introdotto nel nostro ordinamento il Superbonus, sia degli interventi sanciti dalla disciplina "originaria" degli istituti dell'**Ecobonus** e del **Sismabonus** di cui agli artt.14 e 16 del D.L. 63/2013.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

GI INTERVENTI AMMISSIBILI ALLE OPZIONI

Recita il comma 2 dell'art.121 che, **in deroga alle disposizioni specifiche** dell'Ecobonus e del Sismabonus di cui al D.L.63/2013 che regolamentano la cessione del credito, le nuove norme in materia di sconto in fattura e cessione del credito del Superbonus si applicano alle spese relative ai seguenti interventi:

- **recupero del patrimonio edilizio** ex art.16-bis, co.1, lett.a) e b) del TUIR;

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

GI INTERVENTI AMMISSIBILI ALLE OPZIONI

- **efficienza energetica** ex art.14 del D.L. 63/2013 (**Ecobonus**) ed efficienza energetica previsti dall'art.119, co.1 e 2 del Decreto Rilancio (**Superbonus**);
- adozione di **misure antisismiche** ex art.16, commi da 1-bis a 1-septies del D.L. 63/2013 (**Sismabonus**) e misure antisismiche previste dall'art.119, co.4 del Decreto Rilancio (**Superbonus**);
- recupero o restauro della **facciata** di edifici esistenti, compresi i lavori di sola **pulitura** o **tinteggiatura esterna**, ex art.1, co.219 e 220 della L.160/2019, Legge di Bilancio 2020 (**Bonus facciate**);

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

GI INTERVENTI AMMISSIBILI ALLE OPZIONI

- installazione di **impianti fotovoltaici** ex art.16-bis, co.1, lett.h) del TUIR, compresi gli interventi relativi agli impianti fotovoltaici previsti dall'art.119, co.5 e 6 del Decreto Rilancio (Superbonus);
- installazione di **colonnine** per la ricarica dei veicoli elettrici ex art.16-ter del D.L. 63/2013, compresi gli interventi previsti dall'art.119, co.8 del Decreto Rilancio (Superbonus).

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LO SCONTO IN FATTURA: NOZIONE

Lo **sconto in fattura** è definito dall'**art.121, co.1, lett.a)** del Decreto Rilancio come un **contributo**, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, fino ad un **importo massimo pari al corrispettivo stesso**, **anticipato dai fornitori** che hanno effettuato gli interventi e **da questi ultimi recuperato** sotto forma di **credito d'imposta**, di importo pari alla detrazione spettante, con la **facoltà di cedere successivamente** il credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LO SCONTO IN FATTURA: NOZIONE

In forza della deroga di cui al primo periodo del comma 2 dell'art.121, **lo sconto in fattura disciplinato dal nuovo Superbonus si discosta da quello previsto dalla disciplina dell'Ecobonus** (art.14, co.3.1 del D.L. 63/2013) con riferimento al suo ammontare.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LO SCONTO IN FATTURA: NOZIONE

Lo **sconto di cui all'Ecobonus** prevede, infatti, una **riduzione** della somma da corrispondere al fornitore **necessariamente pari al valore nominale della detrazione**: il comma 3.1 prima citato recita testualmente "il soggetto (...) può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni, per un contributo di pari ammontare (...).

Inoltre, il **valore nominale della detrazione in questo caso non supera mai il totale della fattura**, essendo caratterizzata la detrazione da percentuali che oscillano tra il 50% e l'85% delle spese sostenute.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LO SCONTO IN FATTURA: NOZIONE

Lo **sconto di cui al Superbonus**, invece, può essere concesso dal fornitore **anche in una misura inferiore al valore nominale della detrazione**, essendovi infatti come unico limite-soglia l'importo del corrispettivo dovuto, che rappresenta il tetto massimo dello sconto accordabile.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LO SCONTO IN FATTURA: NOZIONE

Nella **fattura** deve sussistere un **espreso riferimento allo sconto applicato, con il relativo riferimento normativo** (ad esempio, "sconto praticato ai sensi dell'art.121 del D.L. 34/2020, Decreto Rilancio").

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LO SCONTO IN FATTURA: SCONTO "PARZIALE" SUL CORRISPETTIVO

Qualora il fornitore applichi uno **sconto** sul corrispettivo dovuto "**parziale**", pari cioè non alla totalità dell'importo delle spese pattuito, il fornitore stesso maturerà un **credito d'imposta pari al 110% dello sconto applicato**.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LO SCONTO IN FATTURA: SCONTO "PARZIALE" SUL CORRISPETTIVO

Dal canto suo, il **contribuente** che ha sostenuto le spese edilizie può fare valere in **dichiarazione una detrazione pari al 110% dell'importo rimasto a carico**, cioè della differenza tra corrispettivo totale dovuto e sconto concesso dal fornitore (ferma restando la possibilità, per il contribuente, di optare per la cessione ad altri soggetti del credito corrispondente all'importo rimasto a suo carico).

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LO SCONTO IN FATTURA: ESEMPI

L'Agenzia delle Entrate nella Circolare 24/E offre due esemplificazioni di applicazione dello sconto in fattura, una nella quale il fornitore concede al contribuente uno sconto pari alla totalità del corrispettivo dovuto, un'altra laddove lo sconto è parziale.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LO SCONTO IN FATTURA: ESEMPI

SCONTO TOTALE SUL CORRISPETTIVO DOVUTO

Ponendo un caso di intervento edilizio agevolabile con i seguenti dati:

- spesa sostenuta dal contribuente pari a € 30.000 (comprensiva di Iva);
- sconto applicato dal fornitore sulla fattura di € 30.000.

La detrazione corrispondente alla spesa è pari a € 33.000 (110% di € 30.000), ed il fornitore maturerà un credito d'imposta pari a € 33.000, senza alcun importo residuo restante in capo al contribuente sostenitore della spesa.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LO SCONTO IN FATTURA: ESEMPI

SCONTO PARZIALE SUL CORRISPETTIVO DOVUTO

Ponendo un caso di intervento edilizio agevolabile con i seguenti dati:

- spesa sostenuta dal contribuente pari a € 30.000 (comprensiva di Iva);
- sconto applicato dal fornitore sulla fattura di € 10.000.

Il fornitore maturerà un credito d'imposta di € 11.000 (110% dello sconto di € 10.000), mentre il contribuente potrà fare valere in dichiarazione una detrazione pari a € 22.000 (110% di € 20.000, importo rimasto suo carico), potendo comunque cedere il credito residuo ad altri soggetti.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LA CESSIONE DEL CREDITO: NOZIONE

La **cessione del credito** come alternativa alla detrazione fiscale e allo sconto in fattura per la fruizione del Superbonus è disciplinata dall'**art.121, co.1, lett.b)** del Decreto Rilancio.

Si tratta di un **credito d'imposta, di ammontare pari alla detrazione**, che può essere **successivamente ceduto ad altri soggetti**, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LA CESSIONE DEL CREDITO: UTILIZZO E OPERATORI COINVOLTI

Secondo quanto statuito dall'Agenzia nella Circolare esplicativa, il credito d'imposta è fruito con la **stessa ripartizione in quote annuali** con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

La quota di credito d'imposta non utilizzata in un determinato anno non può essere fruita negli anni successivi, né richiesta a rimborso.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LA CESSIONE DEL CREDITO: UTILIZZO E OPERATORI COINVOLTI

I soggetti "**cessionari**" del credito d'imposta, alienato dal contribuente sostenitore delle spese per gli interventi agevolabili, possono essere:

- i **fornitori** dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- **altri soggetti** (persone fisiche, esercenti attività di impresa e di lavoro autonomo, società, enti);
- **istituti di credito e altri intermediari finanziari.**

I soggetti cessionari possono a loro volta **cedere successivamente** il credito.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

ESERCIZIO DELL'OPZIONE E VANTAGGIO PER IL CONTRIBUENTE

La possibilità concessa dal legislatore del Decreto Rilancio con l'art. 121 di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito presenta un importante **vantaggio in termini di liquidità per il contribuente** che decide di effettuare interventi agevolabili.

Il vantaggio è essenzialmente da ricondurre alla possibilità di **"monetizzare" nell'immediato il vantaggio fiscale** (Cfr. Il Sole 24 Ore, *Bonus 110% - La guida completa*, p.91).

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

ESERCIZIO DELL'OPZIONE E VANTAGGIO PER IL CONTRIBUENTE

Ricorrendo alla fruizione diretta della detrazione fiscale quale modalità "standard" per il godimento del Superbonus il contribuente, infatti, ha l'**obbligo di ripartire il beneficio tributario in più anni, rischiando anche di perderlo** per quei periodi di imposta in riferimento ai quali l'imposta lorda sia incapiente rispetto alla quota annuale della detrazione o non sussista affatto.

Ciò in considerazione dell'**impossibilità di utilizzare le eccedenze negli anni successivi**, così come di **richiederne il rimborso**.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

ESERCIZIO DELL'OPZIONE E VANTAGGIO PER IL CONTRIBUENTE

Ricorrendo invece ad una delle due opzioni alternative, il contribuente consegue la predetta monetizzazione immediata del vantaggio fiscale, grazie:

- al **corrispettivo pattuito per la cessione del credito**, nell'ipotesi di opzione per la cessione del credito d'imposta di ammontare pari alla detrazione;
- all'**importo dello sconto sulla fattura** concordato con l'impresa fornitrice ed esecutrice degli interventi edilizi agevolabili.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA

Il **comma 3 dell'art.121** regola l'**utilizzo del credito d'imposta** che si forma qualora il contribuente sostenitore dei lavori edilizi eserciti l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Anche nell'ipotesi di sconto in fattura, infatti, si genera un credito d'imposta, come detto a favore del fornitore e di entità derivante dall'applicazione dell'aliquota del 110% all'importo dello sconto concesso.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA

Il credito è utilizzato **in compensazione** ai sensi dell'art.17 del D.Lgs.241/1997:

- sulla base delle **rate residue di detrazione non fruite**;
- con la **stessa ripartizione** in quote annuali con cui sarebbe stata utilizzata la detrazione.

Come in precedenza specificato in merito all'opzione per la cessione del credito, la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non puo' essere usufruita negli anni successivi, e non puo' essere richiesta a rimborso.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA

Non trovano applicazione i limiti di cui:

- all'art.31, co.1 del D.L. 78/2010;
- all'art.34 della L. 388/2000;
- all'art.1, co.53 della L. 244/2007.

Si tratta del **limite generale di compensabilità** previsto per i crediti d'imposta e i contributi pari a **€ 700.000** (elevato a 1 milione di euro per il solo anno 2020), e del limite relativo ai crediti d'imposta da indicare nel **quadro RU** della dichiarazione dei redditi pari a **€ 250.000**.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

FATTISPECIE PARTICOLARI: LO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI

Gli interventi ammissibili al Superbonus possono prevedere anche **stati di avanzamento dei lavori (S.A.L.)**, sia nella sostanza della loro esecuzione sia sotto il profilo della loro rappresentazione formale-documentale.

I S.A.L., tuttavia, sono soggetti ai seguenti **requisiti**:

- **non possono essere più di due** per ciascun intervento complessivo;
- il **primo S.A.L.** deve avere ad oggetto **almeno il 30%** dell'intervento complessivo.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

FATTISPECIE PARTICOLARI: LO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI

Nel caso di ricorso ad una delle due alternative alla fruizione diretta della detrazione fiscale, la relativa **opzione** può essere effettuata **in relazione ad ogni S.A.L.**, fermo restando il rispetto dei requisiti in precedenza indicati.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

FATTISPECIE PARTICOLARI: SPESE SOSTENUTE DA PIU' SOGGETTI

La Circolare 24/E affronta la fattispecie relativa a **spese sostenute sul medesimo immobile da più soggetti** che ne sono possessori (ad esempio comproprietari).

In questo caso, **ciascuno potrà decidere ed operare autonomamente** in merito all'alternativa tra la fruizione diretta della detrazione fiscale e l'esercizio delle opzioni previste, indipendentemente dalla decisione adottata dagli altri.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

FATTISPECIE PARTICOLARI: SPESE SOSTENUTE DA PIU' SOGGETTI

Nel caso di interventi in **ambito condominiale**, **non è necessario che il condominio nel suo insieme adotti un'unica scelta** in merito alla fruizione dell'agevolazione.

E' possibile, quindi, che alcuni condòmini scelgano l'esborso finanziario integrale ed immediato per le spese per poi, negli anni successivi, beneficiare della detrazione, mentre altri al contempo optino per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

FATTISPECIE PARTICOLARI: CESSIONE DEL CREDITO PER LE RATE RESIDUE

L'Agenzia afferma che è possibile esercitare **l'opzione per la cessione del credito** anche con riferimento alle **rate residue di detrazione non fruite**, indicando nelle pertinenti dichiarazioni dei redditi le rate fruite in detrazione, e cedendo il credito corrispondente alle restanti rate.

In tal caso, tuttavia, l'opzione si riferisce a **tutte le rate residue ed è irrevocabile**.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: REQUISITI E MODALITA' PER L'ESERCIZIO DELLE OPZIONI

Il **comma 7 dell'art.121** assegna ad apposito **provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate**, da emanarsi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto Rilancio, la definizione delle **modalità attuative** dell'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

La disposizione chiarisce sin da subito, inoltre, che l'esercizio dell'opzione avviene in **via telematica**, anche avvalendosi dei soggetti abilitati alla presentazione telematica delle dichiarazioni di cui al D.P.R. 322/1998.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: REQUISITI E MODALITA' PER L'ESERCIZIO DELLE OPZIONI

Il provvedimento in parola è stato emanato in data **8 agosto 2020**: si tratta del **Provvedimento n.283847 / 2020**, rubricato "Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici".

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: REQUISITI E MODALITA' PER L'ESERCIZIO DELLE OPZIONI

Il Provvedimento è accompagnato dal "**Modello per la comunicazione dell'opzione**" e dalle relative "**Istruzioni per la compilazione**".

Il Modello e le Istruzioni sono stati successivamente oggetto di modifica ad opera del **Provvedimento n.326047 / 2020** del 12 ottobre, che ha inoltre approvato le **specifiche tecniche per la trasmissione telematica del Modello di comunicazione**.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: I REQUISITI

Il Paragrafo n.2 del Provvedimento n.283847 / 2020 dell'8 agosto è dedicato ai **requisiti per l'esercizio delle opzioni** alternative alla detrazione.

La principale previsione riguarda la **necessità di acquisire:**

- **un'asseverazione** in merito agli interventi agevolabili da parte di **tecnici abilitati** (comma 13 dell'art.119), asseverazione tuttavia necessaria anche nel caso di fruizione diretta della detrazione;
- **un visto di conformità** in merito ai presupposti per la detrazione da parte dei **professionisti di cui al D.P.R. 322/1998** (comma 11 dell'art.119).

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE NEGLI INTERVENTI ENERGETICI

Per gli interventi di **riqualificazione energetica trainanti e trainati** di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art.119 del Decreto Rilancio l'**asseverazione** rilasciata dai tecnici abilitati **attesta**:

- il rispetto dei **requisiti previsti dai Decreti** del Ministero dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2020 (in particolare, il Decreto recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus.);
- la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE NEGLI INTERVENTI ENERGETICI

L'asseverazione, infatti, secondo la definizione del Decreto ministeriale, è la **dichiarazione sottoscritta dal tecnico abilitato**, in base agli artt.47, 75 e 76 del D.P.R. 445/2000, con cui egli **attesta** che gli **interventi di efficienza energetica di cui all'art.119, co.1, 2 e 3 del Decreto Rilancio**, rispondono ai **requisiti previsti dall'Allegato A** al Decreto, nonché la **congruità dei costi degli interventi**, anche rispetto ai costi specifici.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE NEGLI INTERVENTI ANTISISMICI

Per gli interventi di **riduzione del rischio sismico trainanti di cui al comma 4 dell'art.119** l'asseverazione è rilasciata dai professionisti incaricati della **progettazione strutturale**, della **direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico**, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli **ordini** o ai **collegi professionali** di appartenenza, sulla base di quanto stabilito dal **Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 58/2017 del 28 febbraio**.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE NEGLI INTERVENTI ANTISISMICI

I professionisti asseverano:

- l'**efficacia** degli interventi al fine della **riduzione del rischio sismico**;
- la corrispondenza **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione deve essere **depositata presso lo sportello** unico per l'edilizia competente ex art.5 del D.P.R. 380/2001.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: I TECNICI ABILITATI

I professionisti "asseveranti" che assumono lo status di tecnici abilitati, il cui intervento si rivela obbligatorio anche in presenza di fruizione diretta della detrazione fiscale, sono:

- **architetti**;
- **ingegneri**;
- **periti industriali** (entro certi limiti di entità dell'edificio);
- **geometri** (entro certi limiti di entità dell'edificio).

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: I TECNICI ABILITATI

Gli appartenenti a queste categorie professionali assumono anche la qualifica di "**certificatori energetici**", nel momento in cui rilasciano gli Attestati di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) pre e post-intervento per la dimostrazione del necessario **miglioramento di almeno due classi energetiche** ovvero, se non possibile, il **conseguimento della classe energetica più alta**.

Geometri, periti industriali e altri tecnici possono emettere la certificazione a condizione che abbiano superato un apposito corso di formazione.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: CARATTERISTICHE e REQUISITI

Le caratteristiche e i **requisiti** fondamentali che l'asseverazione deve soddisfare sono stabiliti dal **Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2020**, emanato di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e con il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.

Si tratta del Decreto recante "Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus" (d'ora in avanti, "Decreto Asseverazioni").

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: CARATTERISTICHE e REQUISITI

In ogni caso l'asseverazione è rilasciata:

- **al termine dei lavori o per ogni S.A.L.;**
- sulla base del **progetto** degli interventi e dell'**effettiva realizzazione.**

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: CARATTERISTICHE e REQUISITI

Ai sensi dell'**art. 3 del Decreto Asseverazioni**, l'asseverazione è compilata dal tecnico abilitato, previa registrazione, esclusivamente **on-line nel portale informatico ENEA dedicato**, secondo i modelli di cui agli Allegati al decreto medesimo.

Il modello deve essere debitamente firmato in ogni pagina, presentare il timbro professionale sulla pagina finale, **digitalizzato** e **trasmesso ad ENEA entro 90 giorni dal termine dei lavori**, qualora l'asseverazione sia riferita a lavori conclusi.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: IL CONTROLLO AUTOMATICO DI ENEA

Sulle asseverazioni trasmesse ENEA esegue un **controllo di regolarità** ed un **controllo automatico**, quest'ultimo diretto ad assicurare la **completezza della documentazione fornita** (rispetto dei soggetti e degli interventi agevolabili, dei requisiti di cui al "Decreto requisiti tecnici", della congruità delle spese, della regolarità formale dell'asseverazione, dei requisiti della polizza assicurativa) ed al cui positivo superamento l'ente stesso rilascia la **ricevuta informatica** con il **codice identificativo della domanda**.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: IL CONTROLLO REGOLARITA' DI ENEA

Il **controllo di regolarità** ha carattere, invece, più **sostanziale** ed è effettuato da ENEA **a campione** (almeno il 5% delle asseverazioni annualmente presentate, di cui almeno 10% con verifiche *in loco*).

E' diretto ad accertare la **sussistenza delle condizioni** per la fruizione delle detrazioni fiscali.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: LA CONGRUITA' DELLE SPESE

L'attestazione di **congruità delle spese** costituisce una specifica **novità** della nuova disciplina del Superbonus, mancando un presidio di questa natura nella previgente disciplina delle agevolazioni edilizie.

Come evidenziato dall'Agenzia delle Entrate nella Guida sul Superbonus pubblicata lo scorso luglio, anche la congruità delle spese è requisito **obbligatorio a prescindere dalla modalità di fruizione** dell'agevolazione, perciò anche nel caso di scelta per il godimento diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: LA CONGRUITA' DELLE SPESE

La congruità delle spese è asseverata facendo riferimento ai **prezzari** individuati dal Decreto Requisiti Tecnici, in particolare al punto n.13 ("Limiti delle agevolazioni") dell'Allegato A del Decreto ("Requisiti da indicare nell'asseverazione per gli interventi che accedono alle detrazioni fiscali").

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: LA CONGRUITA' DELLE SPESE

Fermo restando il riferimento al punto n.13 dell'Allegato A per l'individuazione dei criteri, ai sensi dell'art.3 del Decreto Requisiti Tecnici **si applicano le percentuali di detrazione, i valori di detrazione massima ammissibile o di spesa massima ammissibile riportati nell'Allegato B.**

L'Allegato B, infatti, riporta in forma tabellare una sintesi degli interventi, indicandone la tipologia, il riferimento normativo, la detrazione massima o l'importo massimo ammissibile, la percentuale di detrazione e il numero di anni su cui deve essere ripartita la detrazione.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: LA CONGRUITA' DELLE SPESE

Il tecnico abilitato a rilasciare l'asseverazione deve **allegare il computo metrico** ed attestare che siano rispettati i **costi massimi per tipologia di intervento**, nel rispetto dei seguenti criteri gerarchici:

- il costo per tipologia di intervento deve essere **inferiore o uguale** ai **prezzi medi** delle opere compiute riportati nei **prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti**, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento;

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: LA CONGRUITA' DELLE SPESE

In alternativa ai prezziari, il tecnico può fare riferimento ai prezzi riportati nelle guide sui “**Prezzi informativi dell’edilizia**” edite dalla casa editrice DEI – Tipografia del Genio Civile;

- se i prezzi non riportano le voci di interesse, il tecnico deve determinare i nuovi prezzi **analiticamente**, tenendo conto di **tutte le variabili** influenti, anche avvalendosi dei **prezzi indicati nell'Allegato I al Decreto** ("Massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell’installatore ai sensi dell’Allegato A").

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: LA CONGRUITA' DELLE SPESE

Se i costi effettivamente sostenuti sono **maggiori** di quelli massimi in relazione a una o più tipologie di intervento, **la detrazione è comunque applicata nei limiti massimi stabiliti.**

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: LA CONGRUITA' DELLE SPESE

Gli oneri sostenuti dal contribuente per le **prestazioni professionali** connesse alla realizzazione degli interventi, per la **redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** e per il **rilascio dell'asseverazione**, rientrano nel computo delle **spese ammesse alla detrazione**, secondo i valori massimi di cui al Decreto del Ministro della giustizia del 17 giugno 2016 recante la disciplina dei corrispettivi commisurati alla qualità delle prestazioni di progettazione.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: POLIZZA ASSICURATIVA E SANZIONI

Per il rilascio delle attestazioni ed asseverazioni necessarie i tecnici abilitati sono tenuti a stipulare una **polizza assicurativa della responsabilità civile**, con **massimale non inferiore a € 500.000** e, comunque, **proporzionale al numero di attestazioni o asseverazioni** rilasciate e agli **importi degli interventi** attestati o asseverati.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

L'ASSEVERAZIONE: POLIZZA ASSICURATIVA E SANZIONI

Nel caso di attestazioni e asseverazioni **infedeli** si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da **€ 2.000 a € 15.000 per ciascuna** attestazione o asseverazione infedele resa, ferma restando l'applicazione delle **sanzioni penali ove il fatto costituisca reato**.

Inoltre, la non veridicità delle medesime comporta la **decadenza dall'agevolazione**, con applicazione della L. 689/1981, ed è accertata dal **Ministero dello Sviluppo Economico** quale organo addetto al controllo.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LA DICHIARAZIONE DEL FORNITORE O DELL'INSTALLATORE

Per alcuni interventi di riqualificazione energetica specificamente previsti dall'Allegato A e dall'Allegato I al Decreto Requisiti Tecnici, **l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del produttore o dell'installatore** che certifichi il rispetto dei requisiti previsti.

L'Allegato I, in particolare, elenca i **massimali specifici di costo** per gli interventi in questione, per i quali quindi è possibile derogare agli ordinari criteri sui prezzi stabiliti per l'attestazione della congruità delle spese (il ricorso a prezzari di mercato e la ricostruzione analitica del costo).

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

LA DICHIARAZIONE DEL FORNITORE O DELL'INSTALLATORE

I suddetti massimali possono risultare utili ai tecnici abilitati anche, ad esempio, in caso di ricostruzione analitica del costo, per gli interventi in tutto o in parte non presenti nei prezziari locali.

Sono da intendere al netto di Iva, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie (Cfr. *Il Sole 24 Ore, Bonus 110% - La guida completa*, p.71).

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

IL VISTO DI CONFORMITA': NOZIONE

Il **visto di conformità** è espressamente richiesto dal **comma 11 dell'art.119** del Decreto Rilancio **ai fini dell'esercizio dell'opzione** per la cessione del credito o lo sconto in fattura, a differenza dell'asseverazione di cui al comma 13 che è, invece, obbligatoria a prescindere dalla modalità di fruizione del Superbonus.

Il visto non è, comunque, richiesto per gli interventi non rientranti nel Superbonus e dunque nell'aliquota maggiorata di detrazione.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

IL VISTO DI CONFORMITÀ: NOZIONE

Si tratta di un presidio imposto dal legislatore al fine di garantire la **conformità al quadro normativo della documentazione attestante la sussistenza dei presupposti** che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi agevolabili.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

IL VISTO DI CONFORMITA': SOGGETTI ABILITATI

Il visto è rilasciato ai sensi dell'**art.35 del D.Lgs. 241/1997** (che disciplina il visto di conformità emesso dal responsabile dei Centri di Assistenza Fiscale), dai seguenti **soggetti**:

- gli iscritti negli albi dei **dottori commercialisti**, dei **ragionieri** e dei **periti commerciali** e dei **consulenti del lavoro**;

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

IL VISTO DI CONFORMITA': SOGGETTI ABILITATI

- 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 di Assistenza Fiscale** di cui all'art.32 del D.Lgs. 241/1997.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE: LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

IL VISTO DI CONFORMITA': UN VISTO "LEGGERO"

Le caratteristiche del visto di conformità sono dettagliatamente illustrate nel **Documento di Ricerca del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (CNDCEC)** "Il Superbonus 110%: Check list Visto di conformità Ecobonus e Sismabonus" del 26 novembre 2020, finalizzato a supportare i professionisti coinvolti nell'ottica della corretta esecuzione di questa peculiare prestazione.

La lettura del documento richiama, in buona parte, il contenuto della **"Guida dell'Agenzia delle Entrate al Visto di conformità"**, aggiornata al 31 gennaio 2020, riferita ai visti sulle dichiarazioni fiscali ed applicabile per analogia, in quanto compatibile, anche al visto in ambito Superbonus.