

A hand is holding a small, green, house-shaped topiary in a field of tall grass. The background is a blurred landscape with trees and a blue sky. The text is overlaid on the image.

SUPERBONUS 110%: ASPETTI SPECIFICI

Dott.ssa Fabiola Pietrella

Sommario

- Riferimenti normativi
- Edifici plurifamiliari e unifamiliari
- Titolo sull'immobile e regolarità
- L'asseverazione del tecnico abilitato: le risposte dell'Agenzia
- Il visto di conformità: aspetti specifici e check-list per i professionisti
- Sconto in fattura e cessione del credito: la comunicazione dell'opzione
- I controlli delle Autorità e le responsabilità degli operatori

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)
- Decreto del Ministero della Giustizia del 17 giugno 2016 - Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione

Riferimenti normativi

- Circolare dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n.24/E – Primi chiarimenti
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate 22 dicembre 2020, n.30/E – Risposte ai quesiti degli operatori e novità del Decreto Agosto (D.L. 104/2020)
- 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)
- D.P.R. 380/2001 – Testo Unico sull'edilizia

Riferimenti normativi

- D.Lgs. 241/1997 – Disposizioni di semplificazione in materia di dichiarazioni fiscali
- D.P.R. 600/1973 – Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi
- D.P.R. 602/1973 – Disposizioni sulla riscossione delle imposte sul reddito
- D.Lgs. 471/1997 - Riforma delle sanzioni tributarie non penali

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

*Studio Associato
Pietrella-Bruè*

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

LE PERSONE FISICHE COME SOGGETTI BENEFICIARI

Il **comma 9 dell'art.119 del Decreto Rilancio**, nell'elencare le categorie soggettive interessate dalla nuova agevolazione con aliquota maggiorata, inserisce le **persone fisiche** immediatamente dopo i condomini, specificando che deve trattarsi di unità immobiliari collocate **al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni**.

Rinviando poi al successivo comma 10 per stabilire il limite massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento dell'agevolazione per gli interventi effettuati dalle stesse persone fisiche in ambito condominiale.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

LE PERSONE FISICHE COME SOGGETTI BENEFICIARI

L'individuazione puntuale della categoria delle persone fisiche non è quindi meglio declinata dal legislatore del Decreto Rilancio, se non al comma 1 dell'art.119 dedicato alla descrizione degli interventi di riqualificazione energetica trainanti, nel quale si fa riferimento alle fattispecie degli **edifici unifamiliari** e delle **unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari**.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

LE PERSONE FISICHE COME SOGGETTI BENEFICIARI

E' infatti l'**Agenzia delle Entrate** a dettarne le caratteristiche, nell'espletamento della sua funzione di interpretazione normativa e di collaborazione con il contribuente, nella **Circolare 24/E dell'8 agosto 2020** dedicata ai primi chiarimenti sul nuovo istituto del Superbonus.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

LE PERSONE FISICHE COME SOGGETTI BENEFICIARI

Il contributo offerto dall'Amministrazione Finanziaria nella Circolare giunge comunque successivamente, e ripercorre quasi integralmente, la definizione di edifici unifamiliari fornita dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri **(D.P.C.M.) del 20 ottobre 2016**, recante il **"Regolamento edilizio-tipo"** di cui all'art.4, co.1-sexies del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia), e dall'**art.1, co.3, lett.i) del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2020** recante i requisiti tecnici degli interventi.

La nozione è dettata, in particolare, dal punto n.33 dell'Allegato A ("Quadro delle definizioni uniformi") al DPCM in parola.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

LE PERSONE FISICHE COME SOGGETTI BENEFICIARI

Nelle unità immobiliari in questione sono possibili interventi sia trainanti che trainati, a differenza di quanto avviene ad esempio nei singoli appartamenti condominiali, nei quali sono eseguibili interventi esclusivamente trainati (che beneficiano dell'aliquota del 110% solo se contestualmente il condominio effettua sulle parti comuni un intervento trainante).

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

GLI EDIFICI UNIFAMILIARI

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

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

L'INDIPENDENZA FUNZIONALE

L'immobile è **funzionalmente indipendente** se dotato di **installazioni o manufatti** di ogni genere, come **impianti per acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento di proprietà esclusiva**.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

L'ACCESSO AUTONOMO

L'**accesso autonomo dall'esterno**, secondo quanto asserito nella Circolare 24/E, consiste in un **accesso indipendente**, non comune quindi ad altre unità immobiliari, chiuso da **cancello** o **portone d'ingresso**, che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

Tuttavia, il comma 1-bis dell'art.119, introdotto in sede di conversione in legge del Decreto Agosto (D.L.104/2020), afferma che l'accesso autonomo si può anche trovare su spazi non di proprietà, come cortili e giardini condominiali.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

L'ACCESSO AUTONOMO: SPECIFICAZIONI DALLA CIRCOLARE 30/E DEL 22 DICEMBRE 2020

In data **22 dicembre 2020** l'Agenzia delle Entrate, con apposito Comunicato Stampa, ha informato i contribuenti dell'emanazione di una nuova Circolare in materia di Superbonus, la **Circolare 30/E**.

Il nuovo provvedimento di prassi è finalizzato a **rispondere ai principali quesiti** in ordine ai primi mesi di applicazione dell'istituto provenienti dalla stampa specializzata, dagli operatori del settore e dalle categorie professionali che gravitano nell'orbita Superbonus.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

L'ACCESSO AUTONOMO: SPECIFICAZIONI DALLA CIRCOLARE 30/E DEL 22 DICEMBRE 2020

In merito alla nozione di **accesso autonomo**, la risposta dell'Agenzia al **quesito 3.1.1** fornisce l'esemplificazione di un immobile al quale si accede:

- da una strada, pubblica, privata o in multiproprietà;
- da un passaggio (cortile, giardino, scala interna) comune ad altri immobili che affaccia su strada;
- da un terreno di utilizzo non esclusivo (come un pascolo),
non essendo rilevante che la proprietà di questo accesso sia pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'immobile.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

L'ACCESSO AUTONOMO: SPECIFICAZIONI DALLA CIRCOLARE 30/E DEL 22 DICEMBRE 2020

All'immobile si può accedere anche da strada privata di altra proprietà, se gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile medesimo.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

L'ACCESSO AUTONOMO: SPECIFICAZIONI DALLA CIRCOLARE 30/E DEL 22 DICEMBRE 2020

Qualora si tratti di una **villetta a schiera**, essa può, ad esempio:

- essere situata in un **comprensorio** o in un **parco di comproprietà** di altri soggetti;
- essere acceduta dall'area di corte di **proprietà comune utilizzata anche per i posti auto**;
- essere caratterizzata da cortile o giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti, i quali **cortile o giardino** siano di **proprietà esclusiva**, anche se indivisa, dei titolari dei singoli immobili della "schiera".

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

GLI EDIFICI PLURIFAMILIARI: NOZIONE

Gli **edifici plurifamiliari** risultano essere una delle novità introdotte durante l'iter di conversione in legge del Decreto Rilancio, che ha complessivamente condotto ad un'importante rivisitazione dell'impianto normativo originario prodotto dal Governo.

La formulazione originaria, infatti, prevedeva l'ammissibilità alle detrazioni esclusivamente per gli edifici unifamiliari.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

GLI EDIFICI PLURIFAMILIARI: NOZIONE

Gli **edifici plurifamiliari** cui il Decreto Rilancio fa riferimento sono complessi immobiliari che si differenziano dal condominio per la circostanza che le **singole unità** in esso comprese sono **funzionalmente indipendenti** e dispongono di **uno o più accessi autonomi** dall'esterno.

Nell'ambito delle singole unità immobiliari in questione rientrano le cosiddette "villette a schiera".

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

GLI EDIFICI PLURIFAMILIARI: NOZIONE

Sebbene tali unità possano di fatto far parte di un condominio, o anche presentare parti comuni con unità immobiliari contigue (ad esempio il tetto), il contemporaneo soddisfacimento dei requisiti di indipendenza funzionale e di accesso autonomo dall'esterno consentono di beneficiare del Superbonus.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

GLI EDIFICI PLURIFAMILIARI: NOZIONE

Nonostante la generale possibilità di beneficiare del Superbonus, se l'unità immobiliare sita all'interno di un edificio plurifamiliare non è funzionalmente o non dispone di uno o più accessi autonomi, trovano applicazione le norme stabilite per il condominio, non potendo aversi l'assimilazione alle unità unifamiliari.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

EDIFICI PLURIFAMILIARI ED INTERVENTI AGEVOLABILI

Il legislatore **assimila** di fatto, in termini di possibilità di accesso al Superbonus, **le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari alle unità unifamiliari**, istituendo gli stessi limiti di spesa.

Ad esempio, una singola villa (edificio unifamiliare), da un lato, e un'unità facente parte di un complesso di villette a schiera, dall'altro, soggiacciono entrambe alla medesima disciplina, in merito sia alle tipologie di interventi effettuabili che ai massimali di spesa.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

EDIFICI PLURIFAMILIARI ED INTERVENTI AGEVOLABILI

Ne deriva che **tanto in un singolo edificio unifamiliare quanto in un immobile sito in edifici plurifamiliari**, è possibile l'esecuzione **sia di interventi trainanti sia di interventi trainati**, alla pari di quanto concesso al condominio considerato come unico soggetto beneficiario.

Come prima visto, per i singoli immobili di proprietà dei condòmini, invece, sui quali possono essere eseguiti gli interventi trainati (es. infissi), l'accesso al Superbonus del 110% è consentito solo se il condominio nel suo complesso esegue congiuntamente un più "pervasivo" intervento trainante (es. cappotto termico o istituzione dell'impianto di climatizzazione centralizzato).

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

EDIFICI PLURIFAMILIARI ED INTERVENTI AGEVOLABILI

Considerata comunque la circostanza che la nuova disciplina del Superbonus si "aggiunge", non facendo cioè venire meno, la previgente legislazione in tema di Ecobonus (art.14 del D.L.63/2013) e Sismabonus (art.16 del D.L.63/2013), i singoli condòmini che eseguono un intervento trainato, senza che il condominio contestualmente effettui un intervento trainante, possono sempre godere della sopra citata normativa "antecedente", fruendo delle percentuali di detrazioni ivi stabilite e inferiori al 110%.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

EDIFICI PLURIFAMILIARI E TELERISCALDAMENTO

Con la risposta al quesito 3.1.3 nella Circolare 30/E del 22 dicembre, l'Agenzia affronta la fattispecie di una **villetta a schiera allacciata ad un sistema di teleriscaldamento**, gestito da un supercondominio, servente anche altre unità immobiliari e il quale fornisce anche acqua calda sanitaria.

L'istante domanda se la suddetta villetta, alla luce del sistema di teleriscaldamento in essere, **possa essere considerata funzionalmente indipendente.**

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

EDIFICI PLURIFAMILIARI E TELERISCALDAMENTO

Dopo aver riportato la definizione di sistema di teleriscaldamento e teleraffreddamento dettata dall'art.2, co.2, lett.gg) del D.Lgs.102/2014 ("Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica"), l'Agenzia risponde **positivamente** al quesito proposto, affermando anche che, nel caso di collegamento alla rete di teleriscaldamento, l'unità immobiliare è dotata di uno **scambiatore di calore** e di un **contatore del calore prelevato** dalla rete, il che la rende **funzionalmente indipendente**.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

ACCORPAMENTO O FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI

Nell'ipotesi in cui un edificio veda **modificare la propria natura** di "unifamiliare" o "plurifamiliare" **al termine dei lavori** effettuati ai fini del Superbonus, i requisiti da rispettare per l'accesso al 110% fanno riferimento alla **situazione esistente all'inizio dei lavori**.

E' la stessa Agenzia ad asserirlo nella risposta al quesito 4.4.6.

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

ACCORPAMENTO O FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI

Ne deriva che in caso di accorpamento di più unità abitative o di suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa deve farsi riferimento a **quanto censito in Catasto all'inizio degli interventi e non alla fine dei lavori.**

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

ACCORPAMENTO O FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI

Rispondendo ai singoli quesiti pervenuti, l'Agenzia esemplifica le seguenti situazioni:

- se un edificio unifamiliare è frazionato in più unità che al termine dei lavori risultano "non indipendenti", gli interventi eseguiti **beneficiano comunque del Superbonus**, se rispettosi dei relativi requisiti, ed i massimali di spesa sono calcolati con riferimento all'edificio unifamiliare iniziale;

EDIFICI PLURIFAMILIARI E UNIFAMILIARI

ACCORPAMENTO O FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI

- se due unità inizialmente "non indipendenti", al termine dei lavori risultano accorpate in un unico edificio, gli interventi realizzati **non sono ammessi al Superbonus**, non essendo soddisfatto al momento di inizio dei lavori il requisito dell'indipendenza funzionale.

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

*Studio Associato
Pietrella-Bruè*

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

IL TITOLO NECESSARIO VANTATO SULL'IMMOBILE

La Guida dell'Agenzia delle Entrate divulgata dall'istituto fiscale a ridosso della conversione in legge del Decreto Rilancio esplicita la necessaria e contemporanea sussistenza di due requisiti, concernenti l'immobile, per l'abilitazione del contribuente alla fruibilità del Superbonus:

- la presenza di un **titolo** da cui discenda giuridicamente il **possesso** o la **detenzione** dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili;
- la presenza del titolo al **momento di avvio dei lavori** o, se ad esso antecedente, al **momento del sostenimento delle spese**.

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

TITOLO E CONFORMITA' EDILIZIA

Il **titolo** giuridicamente attestante la disponibilità dell'unità immobiliare in capo al soggetto che intende accedere al Superbonus **non è**, tuttavia, **condizione sufficiente** per poter beneficiare dell'agevolazione senza l'irrogazione di sanzioni, non solo fiscali.

Trattandosi evidentemente di agire nell'ambito edilizio, non è possibile prescindere da **valutazioni in ordine alla conformità dell'immobile** alla legislazione in materia vigente, nonché agli orientamenti di prassi e giurisprudenziali.

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

TITOLO E CONFORMITA' EDILIZIA

Rilevano, in proposito, le seguenti fondamentali prescrizioni (Cfr. Il Sole 24 Ore, *Bonus 110% - La guida completa*, p.55):

- **FAQ Enea in materia di Ecobonus, n.3B (ex 18):**

(...) Occorre però verificare se la **destinazione d'uso urbanistica sia conforme all'uso** che viene fatto del locale, nel senso che la presenza del riscaldamento e forse di altri servizi **non comporti una violazione al regolamento edilizio e/o allo strumento urbanistico**. Con la conseguenza che **non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica**.

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

TITOLO E CONFORMITA' EDILIZIA

- **art.4 del Decreto del Ministero delle Finanze n.41/1998 del 18 febbraio**, recante il regolamento per l'attuazione e le procedure di controllo in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia.

In forza dei rinvii normativi presenti all'interno del Decreto stesso, la detrazione non è riconosciuta se, tra gli altri, non è **trasmessa copia:**

- **della concessione, autorizzazione ovvero della comunicazione di inizio dei lavori**, se legislativamente previste;
- dei **dati catastali** identificativi dell'immobile o della domanda di accatastamento;
- delle **ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili** qualora dovuta.

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

TITOLO E CONFORMITA' EDILIZIA

- sentenza della Corte di Cassazione, Sezione Penale, n.30168/2017 del 15 giugno:

(...) non è applicabile il regime della S.C.I.A. a lavori edilizi che interessino manufatti abusivi che non siano stati sanati né condonati, in quanto gli **interventi ulteriori** (sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche) **ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente.**

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

TITOLO E CONFORMITA' EDILIZIA

- **sentenza della Corte Costituzionale, n.529/1995 del 15 giugno**, secondo la quale sugli **immobili abusivi** sono possibili **modifiche esclusivamente** necessarie al loro **mantenimento**, potendo **innovazioni** e **migliorie** venire **autorizzate** solo in presenza di una situazione di **partenza di piena legittimità**.

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

TITOLO E CONFORMITA' EDILIZIA

- **Circolare Lavori Pubblici n.41714/2003 del 7 agosto**, secondo cui è possibile intervenire solo su edifici per i quali è stata **chiesta (anche se non ancora ottenuta) una sanatoria.**

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

TITOLO E CONFORMITA' EDILIZIA

I citati orientamenti delle Autorità sia legislative, amministrative competenti in materia, nonché giurisdizionali fanno derivare la necessità di:

- **verificare** e, eventualmente, **rettificare la situazione di partenza**, nell'ambito della valutazione iniziale di fattibilità dell'intervento agevolabile e dunque prima di dare avvio e concretezza all'esecuzione dei lavori;
- acquisire un **titolo idoneo**, che può essere la Comunicazione di inizio lavori (**C.i.l.**), la Segnalazione certificata di inizio attività (**S.c.i.a.**), il **permesso di costruire**, in funzione della tipologia di intervento.

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

TITOLO E CONFORMITA' EDILIZIA: LE DIFFORMITA' LIEVI

Una particolare declinazione delle non conformità edilizie è riconducibile alle cosiddette **difformità lievi**, che il nuovo **art.34-bis del Testo Unico sull'Edilizia** (D.P.R. 380/2001) qualifica come "**tolleranze costruttive**".

In presenza di mancata *compliance* alla normativa, ma contenuta nei limiti previsti dalla disposizione, **non si parla di violazione edilizia**.

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

TITOLO E CONFORMITA' EDILIZIA: LE DIFFORMITA' LIEVI

Tuttavia, **tali lievi difformità devono essere dichiarate dal tecnico abilitato**, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie (ovvero con apposita dichiarazione) asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (quindi ad esempio in sede di compravendita o altro istituto di trasferimento).

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

TITOLO E CONFORMITA' EDILIZIA: LE DIFFORMITA' LIEVI

Costituiscono tolleranze costruttive, e quindi difformità lievi:

- il **mancato rispetto** dell'**altezza**, dei **distacchi**, della **cubatura**, della **superficie coperta** e di **ogni altro parametro**, delle singole unità immobiliari, **entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo**;

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

TITOLO E CONFORMITA' EDILIZIA: LE DIFFORMITA' LIEVI

- per gli edifici non sottoposti a tutela dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.42/2004), le **irregolarità geometriche** e le **modifiche alle finiture degli edifici di minima entità**, nonché la **diversa collocazione di impianti e opere interne**, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a **condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.**

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

LA SICUREZZA SUL LAVORO NEI CANTIERI DEL SUPERBONUS

Il **rispetto della normativa sulla sicurezza e salute nei luoghi di lavoro** costituisce un **adempimento fondamentale** che si affianca alla necessaria ottemperanza alla legislazione edilizia ed urbanistica prima esaminata.

Il richiamato art.4 del Decreto Ministeriale 41/1998 **nega**, infatti, il **riconoscimento della detrazione** anche in caso di violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente.

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

LA SICUREZZA NEI CANTIERI: IL COMMITTENTE

Essendo il riferimento normativo in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro il **D.Lgs.81/2008 (Testo Unico)**, emerge come il primo soggetto gravato da doveri e responsabilità, in un cantiere, sia **il committente**, definito dall'art.89 del Testo Unico **il soggetto per conto del quale l'opera viene realizzata**.

Tuttavia, il committente può incaricare a questi fini un altro soggetto, definito il "**responsabile dei lavori**", dovendo però in tal caso attribuirgli i poteri organizzativi, gestionali e di controllo, nonché l'autonomia di spesa richiesti dalla natura dell'opera.

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

LA SICUREZZA NEI CANTIERI: IL COMMITTENTE

Tra gli **obblighi del committente**, "delegabili" al responsabile dei lavori, rientrano (Cfr. *Il Sole 24 Ore, Bonus 110% - La guida completa*, p.61):

- la **notifica preliminare del cantiere**, trasmettendone all'amministrazione concedente copia, così come **copia del DURC** delle imprese e dei lavoratori autonomi (in difetto, è **sospesa l'efficacia del titolo abilitativo**);
- la richiesta alle imprese esecutrici dei lavori di una **dichiarazione** contenente l'**organico medio annuo** e di una **dichiarazione** relativa al **contratto collettivo applicato**;

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

LA SICUREZZA NEI CANTIERI: IL COMMITTENTE

- la nomina, prima dell'affidamento dei lavori, del **coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione** dei lavori (C.s.e.), nel caso in cui vi sia la presenza anche non contemporanea di più imprese;
- la nomina, contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione, del **coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione** dei lavori (C.s.p.), nel caso in cui vi sia la presenza anche non contemporanea di più imprese;
- la **verifica dell'idoneità tecnico-professionale delle imprese e dei lavoratori autonomi** (capacità organizzative, forza lavoro, macchine e attrezzature).

TITOLO SULL'IMMOBILE E REGOLARITA'

LE RESPONSABILITA' DEI VARI SOGGETTI COINVOLTI: RINVIO

Per la descrizione delle responsabilità di tutti gli operatori complessivamente coinvolti nel Superbonus (contribuente, impresa esecutrice dei lavori, tecnico abilitato, professionista rilasciante il visto di conformità, ecc.), si rinvia al Capitolo dedicato ai controlli successivi all'esecuzione degli interventi, effettuati dalle competenti Autorità.

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

*Studio Associato
Pietrella-Bruè*

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO

Nella nuova Circolare 30/E l'Agenzia delle Entrate dedica una sezione specifica ai quesiti pervenuti concernenti l'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato.

Si tratta infatti di un imprescindibile adempimento, imposto a specifiche categorie di professionisti, che a differenza di quanto previsto per il visto di conformità risulta obbligatorio anche nel caso di fruizione diretta della detrazione fiscale.

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO

Si ricorda come il c.d. "Decreto Asseverazioni" del Ministero dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2020, in materia di Ecobonus, definisce l'asseverazione come 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.

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO

In materia di Sismabonus 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**, come modificato dal **Decreto dello stesso dicastero del 6 agosto 2020**.

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO

Nel Sismabonus i professionisti asseveranti si esprimono in merito:

- all'**efficacia** degli interventi al fine della **riduzione del rischio sismico**;
- alla corrispondente **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.

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

LA CIRCOLARE 30/E SULL'ASSEVERAZIONE

La nuova Circolare affronta il fondamentale istituto dell'asseverazione del tecnico abilitato rispondendo ai quesiti professionali pervenuti e concernenti:

- l'**ammissibilità delle spese** relative al suo rilascio ai fini della **detrazione**;
- la disciplina dell'**A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica) con riferimento al **condominio**;
- la disciplina dell'A.P.E. con riferimento alla **qualifica professionale del tecnico abilitato**.

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

RILASCIO DELL'ASSEVERAZIONE E RELATIVA DETRAIBILITA'

Con il **quesito 5.2.2** si chiede all'Agenzia come applicare le disposizioni del Decreto Rilancio, del Decreto del MISE del 6 agosto 2020 e del Decreto del Ministero della Giustizia (MIG) del 17 giugno 2016 in materia di **ammissibilità alla detrazione** anche delle spese relative ai **compensi professionali**.

Compensi in particolare riferiti al rilascio delle asseverazioni tecniche in materia di risparmio energetico e, più precisamente, al **rilascio dell'A.P.E.**

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

RILASCIO DELL'ASSEVERAZIONE E RELATIVA DETRAIBILITA'

L'Amministrazione Finanziaria di fatto ripercorre e ribadisce quanto prospettato in via interpretativa nella precedente Circolare, la n.24/E dell'8 agosto 2020, secondo cui le **spese sostenute per il rilascio dell'asseverazione concorrono al limite di spesa massimo ammesso alla detrazione, previsto per ciascun intervento agevolato.**

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

RILASCIO DELL'ASSEVERAZIONE E RELATIVA DETRAIBILITA'

Ciò in virtù del combinato disposto dell'art.119, co.15 del Decreto Rilancio e dell'Allegato A al Decreto del MISE del 6 agosto 2020, in base ai quali "gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica, per la redazione dell'A.P.E., nonché per l'asseverazione del rispetto dei requisiti degli interventi di risparmio energetico e della corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, **sono detraibili secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016**, recante i corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione).

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

RILASCIO DELL'ASSEVERAZIONE E RELATIVA DETRAIBILITA'

La contemporanea vigenza delle predette disposizioni induce l'Agenzia a ritenere la detraibilità delle parcelle dei professionisti subordinata al rispetto di un duplice limite:

- il **limite previsto dal Decreto del MISE per ogni specifico intervento** di risparmio energetico ammesso alla detrazione;
- il **limite previsto dal Decreto del MIG** del 17 giugno 2016, nel cui ambito, secondo l'Agenzia, l'**A.P.E.** rientrerebbe tra le prestazioni relative ad **attività propedeutiche alla progettazione**, ai sensi dell'art.7, co.1, lett.e) e b).

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

A.P.E. E DOPPIO INTERVENTO IN CONDOMINIO

Potendo in ambito condominiale realizzarsi congiuntamente un intervento trainante sulle parti comuni dell'edificio e un intervento trainato da parte del singolo condòmino, con il **quesito 5.2.5** si chiede se il **miglioramento di due classi energetiche** debba essere concretizzato ed accertato **solo per il condominio** oppure **sia per il condominio che per il singolo condòmino**.

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

A.P.E. E DOPPIO INTERVENTO IN CONDOMINIO

L'Agenzia, rifacendosi al comma 3 dell'art.119 del Decreto Rilancio, attribuisce rilevanza all'**edificio nella sua interezza** e dunque alla contemporanea considerazione sia degli interventi trainanti che di quelli trainati.

Per l'accesso al Superbonus è così **sufficiente che il miglioramento minimo energetico prescritto dalla normativa sia raggiunto dal condominio.**

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

A.P.E. E QUALIFICA DEL TECNICO ABILITATO

La presenza di un'eterogenea platea di professionisti e di relative prestazioni che si affiancano al contribuente beneficiario e all'impresa edile esecutrice degli interventi **pone interrogativi anche in merito alla qualifica professionale** e ai titoli abilitativi posseduti.

Anche in questo caso il combinato disposto della legislazione primaria istitutiva del Superbonus e della normativa ministeriale di attuazione prescrive regole specifiche.

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

A.P.E. E QUALIFICA DEL TECNICO ABILITATO

Con le risposte ai **quesiti 5.2.8 e 5.2.9** l'Amministrazione Finanziaria fornisce utili informazioni in merito:

- all'eventuale possibilità concessa dal legislatore che nel Superbonus intervengano **tecnici asseveranti non iscritti ad ordini professionali**;
- alle **conseguenze** derivanti da eventuale documentazione prodotta da **soggetti non titolati**.

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

A.P.E. E QUALIFICA DEL TECNICO ABILITATO

L'Agenzia ritiene innanzitutto che l'**A.P.E.** possa assumere la forma della **certificazione** rilasciata da un **certificatore accreditato ai sensi del D.P.R. 75/2013, ma non iscritto ad alcun ordine professionale.**

In tal caso andrebbero appunto rispettate le prescrizioni del provvedimento appena citato, recante la disciplina dei criteri di accreditamento, ai fini della qualificazione e dell'indipendenza, degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici.

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

A.P.E. E QUALIFICA DEL TECNICO ABILITATO

Tuttavia l'emissione e la trasmissione finale dell'asseverazione non consentono una simile possibilità, essendo previsto dall'**art.2, co.2 del "Decreto Asseverazioni" del MISE** che il tecnico abilitato, all'atto della sottoscrizione, apponga il **timbro fornito dal collegio o dall'ordine professionale**, attestante che lo stesso possiede il requisito, prescritto dalla legge, dell'iscrizione nell'albo professionale e di svolgimento della libera professione.

L'ASSEVERAZIONE DEL TECNICO ABILITATO: LE RISPOSTE DELL'AGENZIA

A.P.E. E QUALIFICA DEL TECNICO ABILITATO

Ne deriva l'**obbligatoria presenza di un tecnico abilitato iscritto all'albo professionale ed esercente la libera professione**, ai fini della validità legale dell'asseverazione e perciò dell'accesso al Superbonus da parte del beneficiario, come esplicitamente affermato dall'Agenzia nell'ultimo periodo della risposta al **quesito 5.2.9**.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

*Studio Associato
Pietrella-Bruè*

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': NOZIONE

La lettura del **comma 11 dell'art.119** del Decreto Rilancio consente di definire il **visto di conformità** come la prestazione avente ad oggetto la **verifica dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti del Superbonus**.

In altri termini, con il rilascio del visto da parte delle categorie professionali a ciò preposte ed espressamente tipizzate, il legislatore intende porre un fondamentale tassello: un presidio di *compliance* del complessivo intervento edilizio alle norme che sanciscono i presupposti per accedere alla nuova detrazione con aliquota maggiorata.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': NOZIONE

Il visto è reso obbligatorio dal legislatore del Decreto Rilancio nel caso in cui il beneficiario non fruisca dell'agevolazione in via diretta con una detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, bensì **opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito**.

Tale circostanza differenzia il visto dall'asseverazione del tecnico abilitato, adempimento quest'ultimo obbligatorio indipendentemente dalla modalità di fruizione del Superbonus, quindi anche nel caso di ricorso alla detrazione fiscale.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': NOZIONE

Il visto, pertanto:

- **è richiesto ai fini dell'esercizio dell'opzione** per la cessione del credito o lo sconto in fattura;
- **non è richiesto per gli interventi non rientranti nel Superbonus** ma, ad esempio, nei più tradizionali Ecobonus e Sismabonus.

Questa circostanza si concretizza quando non sono soddisfatti tutti i requisiti richiesti dagli artt.119 e 121 del Decreto Rilancio e dai decreti di attuazione, ma lo sono quelli richiesti dalla normativa originaria del risparmio energetico e degli interventi antisismici (artt.14 e 16 del D.L. 63/2013).

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

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**;

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

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.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

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.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': UN VISTO "LEGGERO"

L'orientamento riveniente dalla lettura del documento è quello per cui si tratta di un "**visto leggero**", vale a dire il visto che caratterizza le dichiarazioni fiscali.

In merito a queste ultime, infatti, il visto è rilasciato all'esito di un'attività di riscontro della corrispondenza dei dati esposti nella dichiarazione alle risultanze della relativa documentazione e alle norme sugli oneri deducibili e detraibili, le detrazioni, i crediti d'imposta e le ritenute d'acconto.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': UN VISTO "LEGGERO"

L'analogia consente di qualificare l'attività richiesta ai professionisti ai fini del rilascio del visto come un'attività di **controllo formale di natura documentale**, che **non sfocia in una valutazione di merito sull'esecuzione degli interventi agevolabili**.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': OBIETTIVI E RATIO LEGIS

In linea generale gli obiettivi dell'attività possono essere ricondotti ai seguenti:

- attestare la **sussistenza dei presupposti** che danno diritto alla detrazione d'imposta, sulla base della documentazione prodotta dal contribuente;
- verificare la **presenza delle asseverazioni e delle attestazioni** obbligatorie rilasciate dai tecnici abilitati;
- **evitare errori materiali e di calcolo** nella quantificazione degli importi rilevanti.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': I REQUISITI PER I PROFESSIONISTI

La possibilità di rilasciare il visto di conformità è subordinata, per i professionisti interessati:

- alla **comunicazione alla Direzione regionale dell'Agenzia delle Entrate** territorialmente competente dei **dati personali e dei luoghi dove è esercitata l'attività;**

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': I REQUISITI PER I PROFESSIONISTI

- alla stipulazione di una **polizza assicurativa della responsabilità civile** (al pari dei tecnici abilitati alle asseverazioni), con massimale non inferiore a **€ 3.000.000** e comunque adeguato alle dimensioni della propria attività inerente visti, asseverazioni e certificazioni.

Nell'eventualità in cui il professionista abbia già in essere una polizza per il rilascio dei visti di conformità sulle dichiarazioni fiscali, il CNDCEC ritiene che essa possa valere anche per il visto sul Superbonus, ma consiglia in ogni caso di verificare con la propria Società di assicurazione la sua idoneità ed adeguatezza anche a questi ultimi fini.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': I REQUISITI PER I PROFESSIONISTI

Gli ulteriori requisiti sono i medesimi rispetto a quanto sancito per il visto sulle dichiarazioni fiscali (canoni di **onorabilità** e **moralità** di alto profilo, possesso della **Partita Iva**, abilitazione ai servizi telematici **Entratel**).

Alla comunicazione alla Direzione regionale competente il professionista deve allegare la **copia integrale della polizza assicurativa** e la **dichiarazione relativa all'insussistenza di provvedimenti di sospensione dall'ordine professionale di appartenenza**.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': RESPONSABILITA' E SANZIONI

I professionisti che rilasciano il visto sono **responsabili per gli errori** commessi nell'esecuzione dei controlli finalizzati alla sua emissione.

La fattispecie è quella della **conformità infedele**, punita con la **sanzione amministrativa da € 258 a € 2.582** (art.39, co.1, lett.a) del D.Lgs. 241/1997) contestata e irrogata dalla Direzione regionale competente.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': RESPONSABILITA' E SANZIONI

Restano ferme la possibilità che il fatto costituisca **reato** e l'irrogazione delle **sanzioni per le violazioni di norme tributarie**.

Nei casi più gravi può essere disposta la **sospensione cautelare dell'attività di assistenza fiscale o la revoca dell'abilitazione alla trasmissione telematica delle dichiarazioni**.

I provvedimenti sanzionatori sono trasmessi anche agli **ordini di appartenenza** dei soggetti che hanno commesso la violazione, per l'adozione degli eventuali provvedimenti disciplinari.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': RESPONSABILITA' E SANZIONI

Il documento del CNDCEC evidenzia anche che al professionista responsabile del visto di conformità non è applicabile la sanzione da € 2.000 a € 15.000 di cui all'art.119 del Decreto Rilancio, essendo questa prevista specificamente per i tecnici abilitati al rilascio delle asseverazioni e delle attestazioni.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': LA CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

L'importanza del documento di ricerca in esame per i professionisti che intendono abilitarsi al rilascio del visto di conformità è riconducibile anche alla presenza di un'apposita **check-list**, che l'organizzazione dei dottori commercialisti ed esperti contabili rende disponibile in veste di vero e proprio **memorandum** per l'esecuzione di questa "nuova" prestazione.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': LA CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

La lista di controllo è presentata sia in **forma sintetica e riepilogativa**, nella parte finale del documento (pp.27 ss.), sia in forma più **analitica e descrittiva** nelle pp.9 ss.

L'obiettivo è quello di agevolare l'operato dei professionisti in merito alla corretta ed esaustiva individuazione della documentazione essenziale ed imprescindibile, al fine di fruire del Superbonus "al riparo" dalle sanzioni comminate dalle diverse Autorità amministrative all'esito dei controlli di competenza, a carico di tutti i numerosi operatori coinvolti nell'intervento edilizio e nell'agevolazione.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

IL VISTO DI CONFORMITA': LA CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

La documentazione è distinta tra quella:

- attestante la proprietà o disponibilità dell'immobile e la conformità alla normativa edilizia;
- relativa alle comunicazioni, relazioni tecniche e asseverazioni preventive all'avvio dei lavori;
- relativa al *corpus* centrale dell'esecuzione dell'intervento e delle prestazioni professionali connesse.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

CHECK-LIST PER I TITOLI SULL'IMMOBILE NECESSARI

Nell'ambito degli atti probativi della **proprietà** o **disponibilità** dell'immobile vi sono:

- in caso di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale, il **certificato catastale**;
- in caso di detentore (locatario, comodatario, ecc.), il **contratto regolarmente registrato** (locazione, comodato, ecc.) ed il **consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario**;
- in caso di familiare convivente, convivente di fatto o componente di unione civile, il **certificato dello stato di famiglia** o **l'autocertificazione da questi fornita**;

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

CHECK-LIST PER I TITOLI SULL'IMMOBILE NECESSARI

- in caso di erede, **copia della successione e autocertificazione** attestante la **disponibilità e detenzione materiale e diretta** dell'immobile;
- in caso di soci di cooperativa indivisa, il **consenso ad eseguire i lavori e l'accettazione della domanda di assegnazione deliberata dal Consiglio di Amministrazione;**
- in caso di **separazione tra coniugi, la sentenza** riportante l'**assegnazione** ad uno dei coniugi dell'**immobile di famiglia;**

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

CHECK-LIST PER I TITOLI SULL'IMMOBILE NECESSARI

- in caso di **contratto preliminare, il contratto stesso registrato** per il futuro acquirente con immissione in possesso, nonché il **consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.**

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

CHECK-LIST PER I TITOLI DI CONFORMITA' EDILIZIA NECESSARI

Nell'ambito degli atti probativi della **conformità edilizia** dell'immobile vi sono:

- il **certificato catastale** dell'immobile oggetto di intervento o, in alternativa, la **domanda di accatastamento**;
- le **abilitazioni amministrative** richieste dalla vigente **legislazione edilizia** (C.i.l., C.i.l.a., S.c.i.a.), depositate presso lo sportello unico del Comune, attestanti la **data di inizio dei lavori**;

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

CHECK-LIST PER I TITOLI DI CONFORMITA' EDILIZIA NECESSARI

- se queste ultime non sono richieste per la tipologia di intervento da eseguire, la **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal contribuente**.

La dichiarazione deve obbligatoriamente indicare la data di inizio dei lavori ed attestare che gli interventi rientrano tra quelli agevolabili, sebbene non necessitino di titoli abilitativi ai sensi della legislazione edilizia vigente.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

CHECK-LIST PER I DOCUMENTI PREVENTIVI AI LAVORI

Nell'ambito degli atti inerenti **comunicazioni, relazioni tecniche e asseverazioni preventive all'avvio dei lavori**, vi sono:

- la comunicazione preventiva all'**ASL** di competenza (se dovuta), con relativa ricevuta di spedizione;
- in caso di interventi di efficientamento energetico (Superbonus-Ecobonus e Ecobonus tradizionale), la **relazione energetica di progetto** ex art.8, co.1 del D.Lgs. 192/2005, con la relativa ricevuta di deposito;
- in caso di interventi antisismici, **copia dell'asseverazione della classe di rischio sismico ante-intervento e della classe conseguibile post-intervento**, con la relativa ricevuta di deposito.

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

CHECK-LIST PER L'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO

Nell'ambito della documentazione inerente l'**esecuzione** vera e propria dell'**intervento** e le connesse **prestazioni rese dai professionisti coinvolti**, vi sono:

- l'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) **ante intervento** (non producibile attraverso l'utilizzo di software basati su metodi di calcolo semplificati);
- l'**atto di cessione dell'immobile**;
- le **fatture** e gli altri documenti di spesa;
- i **bonifici** bancari o postali;

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

CHECK-LIST PER L'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO

☞ a seconda della tipologia di intervento e di soggetti coinvolti, le seguenti **Dichiarazioni sostitutive**:

- Dichiarazione sostitutiva attestante il **rispetto del tetto massimo di spesa ammissibile**;
- Dichiarazione sostitutiva attestante la **presenza o meno di altri contributi per gli stessi lavori** e, in caso affermativo, che si è tenuto conto di questi contributi per decurtare la spesa massima ai fini del Superbonus;

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

CHECK-LIST PER L'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO

- Dichiarazione sostitutiva attestante che l'immobile oggetto dell'intervento agevolabile **non è utilizzato nell'ambito dell'attività di impresa o professionale;**
- Dichiarazione sostitutiva attestante la **presenza di reddito imponibile;**
- Dichiarazione sostitutiva attestante che gli **interventi consistono/non consistono nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti** (al fine del corretto computo delle spese agevolabili nell'annualità in questione);

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

CHECK-LIST PER L'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO

- Dichiarazione sostitutiva attestante che **non si è beneficiato del Superbonus** per gli interventi di efficienza energetica su un **numero superiore a due unità immobiliari** (per gli interventi non condominiali);
- **certificazione dell'amministratore di condominio**, oppure **copia della delibera assembleare**, e **tabella millesimale di ripartizione delle spese**;
- **ricevuta di trasmissione all'ENEA della scheda descrittiva** ex Modelli C e D del "Decreto Requisiti" del MISE del 6 agosto 2020 (per gli interventi di efficientamento energetico);

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

CHECK-LIST PER L'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO

- Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) **post intervento**;
- **asseverazione del tecnico abilitato** del rispetto dei **requisiti tecnici** e attestazione della **congruità delle spese** sostenute, con la relativa ricevuta di trasmissione all'ENEA (**Ecobonus**);
- **asseverazione del tecnico abilitato** del rispetto dei **requisiti tecnici** e attestazione della **congruità delle spese** sostenute, con la relativa ricevuta di presentazione allo sportello unico (**Sismabonus**);

IL VISTO DI CONFORMITA': ASPETTI SPECIFICI E CHECK-LIST PER I PROFESSIONISTI

CHECK-LIST PER L'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO

- **polizza assicurativa** per la **responsabilità civile** del **tecnico abilitato** sottoscrittore dell'asseverazione;
- **consenso** alla **cessione del credito** o allo **sconto in fattura** da parte del **cessionario/fornitore**.

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

*Studio Associato
Pietrella-Bruè*

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

L'ART.119, CO.7 DEL DECRETO RILANCIO

Il **comma 7 dell'art.121** del Decreto Rilancio disciplina l'**attuazione** degli istituti dello **sconto in fattura e cessione del credito** quali alternative alla fruizione diretta della detrazione fiscale in dichiarazione dei redditi.

Il legislatore sancisce sin da subito che **l'esercizio dell'opzione si effettua in via telematica**, anche avvalendosi dei **professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni** (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro).

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

IL PROVVEDIMENTO N.283847 DELL'8 AGOSTO 2020

Si rinvia tuttavia ad apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate le modalità attuative dell'opzione, **provvedimento emanato in data 8 agosto 2020 (n.283847)** e 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"

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

IL PROVVEDIMENTO N.283847 DELL'8 AGOSTO 2020

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**.

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

MODALITA' DI TRASMISSIONE E SOGGETTI ABILITATI

La Comunicazione:

- è **obbligatoria sia** per gli interventi eseguiti sulle **parti comuni** degli edifici che per gli interventi eseguiti sulle **unità immobiliari**;
- è inviata **esclusivamente** in **via telematica all'Agenzia delle Entrate**, a decorrere dal 15 ottobre 2020, **entro il 16 marzo dell'anno successivo** a quello in cui sono state **sostenute le spese** che danno diritto alla detrazione;

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

MODALITA' DI TRASMISSIONE E SOGGETTI ABILITATI

- è predisposta e trasmessa in conformità alle **Specifiche tecniche** approvate dall'Agenzia con il Provvedimento del 12 ottobre, che regolamentano il contenuto e le caratteristiche dei dati della Comunicazione;
- per gli interventi eseguiti sulle **unità immobiliari che accedono al Superbonus**, è **trasmessa esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità**;

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

MODALITA' DI TRASMISSIONE E SOGGETTI ABILITATI

- per gli interventi eseguiti sulle **parti comuni** degli edifici, è trasmessa dall'**amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di uno degli intermediari** abilitati all'inoltro telematico delle dichiarazioni fiscali, esclusivamente mediante i canali telematici dell' Agenzia delle Entrate.

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

CONDOMINIO SENZA AMMINISTRATORE

Nei condomini **non soggetti** all'**obbligo di nomina dell'amministratore**, la Comunicazione è inviata da **uno dei condòmini** a tal fine incaricato.

Tuttavia in questo caso il **professionista** rilasciante il visto di conformità è tenuto a **verificare** e **validare** i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni, accedendo ad apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

TRASMISSIONE NEGLI INTERVENTI ENERGETICI

Per gli interventi di **Superbonus-Ecobonus** di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art.119 del Decreto Rilancio, la Comunicazione è inviata a decorrere **dal quinto giorno lavorativo successivo** al rilascio da parte di ENEA della **ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione** del tecnico abilitato.

L'Agenzia delle Entrate riceve da ENEA i dati sintetici delle asseverazioni e, in caso di **mancanza dell'asseverazione indicata nella Comunicazione**, provvede allo **scarto della Comunicazione** stessa.

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

RICEVUTA DI PRESA IN CARICO DELLA COMUNICAZIONE

Entro 5 giorni dall'invio della Comunicazione, l'Agenzia rilascia una **ricevuta attestante la presa in carico o lo scarto** con le relative motivazioni, rendendola disponibile nell'**area riservata** del soggetto che ha provveduto alla trasmissione.

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

INOSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI PER LA COMUNICAZIONE

Il punto 4.9 del Provvedimento dell'8 agosto dispone espressamente che il **mancato invio** della Comunicazione nei **termini** e con le **modalità** previsti dal provvedimento stesso rende l'opzione **inefficace nei confronti dell'Agencia delle Entrate**.

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

ADEMPIMENTI DEL FORNITORE/CESSIONARIO

Per poter utilizzare in **compensazione** il credito d'imposta corrispondente allo sconto praticato o al credito ceduto, il fornitore/cessionario è tenuto:

- a **confermare preventivamente l'esercizio dell'opzione**, anche in questo caso esclusivamente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate;
- a **presentare nelle stesse modalità il modello F24**, al cui difetto si avrà il rifiuto dell'operazione di versamento.

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

ADEMPIMENTI DEL FORNITORE/CESSIONARIO

Il modello F24 presentato dal fornitore/cessionario per la compensazione è altresì **scartato** nell'ipotesi in cui l'**importo del credito utilizzato in compensazione** risulti **superiore all'ammontare disponibile**, anche considerando **precedenti fruizioni** del credito stesso.

L'Agenzia comunica lo scarto al soggetto attraverso apposita ricevuta consultabile telematicamente nell'area riservata.

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: LA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

ULTERIORE CESSIONE DA PARTE DEL FORNITORE/CESSIONARIO

Il fornitore/cessionario che intende **a sua volta cedere** il credito d'imposta, anche a favore di istituti di credito ed altri intermediari finanziari, deve **comunicare la cessione** sempre in via telematica nell'apposita sezione del sito dell'Agenzia delle Entrate, **dopo aver proceduto alla conferma dell'opzione.**

Così come stabilito per la prima operazione di cessione, anche per ognuno dei trasferimenti successivi il soggetto cessionario utilizza il credito secondo gli stessi termini, modalità e condizioni applicabili al cedente, dopo aver preventivamente accettato la cessione e averla comunicata con le stesse modalità telematiche.

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

*Studio Associato
Pietrella-Bruè*

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

I CONTROLLI: LA CIRCOLARE 24/E DELL'8 AGOSTO

I riferimenti normativi in merito all'esecuzione dei controlli da parte delle Autorità pubbliche competenti sono innanzitutto rinvenibili dall'esame della prima Circolare esplicativa del Superbonus, la n.24/E dell'8 agosto 2020.

Essa in particolare, al "**Paragrafo 9 – Controlli**", rinvia alla **disciplina ordinaria** dell'**accertamento** delle **imposte sui redditi** di cui al **D.P.R. 600/1973**, così come alla **contemporanea vigilanza effettuata da ENEA** per quanto di pertinenza.

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

I CONTROLLI: RINVIO AL D.P.R. 600/1973

I controlli sono effettuati in via prioritaria (e più pervasiva) sui soggetti beneficiari del Superbonus, nei confronti dei quali l'Agenzia esercita le **attribuzioni** e i **poteri** previsti dagli **artt.31 ss.** del citato **D.P.R. 600/1973**.

Si tratta delle disposizioni che sanciscono:

- **le attribuzioni degli uffici delle imposte** (controllo delle dichiarazioni, liquidazione delle maggiori imposte dovute, vigilanza sulla tenuta delle scritture contabili);
- **la declinazione dei poteri esercitabili** (accessi, ispezioni e verifiche).

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

I CONTROLLI: I CRITERI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La Circolare 24/E esplicita che l'Agenzia procede ai controlli:

- in base a **criteri selettivi**;
- tenendo conto della **capacità operativa dei propri uffici**;
- verificando in particolare, su **base documentale**, la **sussistenza dei presupposti** che danno diritto alla detrazione;

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

I CONTROLLI: IL TERMINE DI DECADENZA PER L'AGENZIA

- nel **termine di decadenza** di cui all'**art.43** del **D.P.R. 600/1973**, ossia entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione dei redditi, nei confronti del soggetto beneficiario;
- nel **termine di decadenza** di cui al D.L. 185/2008, art.27, commi da 16 a 20, ossia entro il 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello dell'utilizzo del credito, nei confronti del soggetto che utilizza il credito d'imposta derivante dallo sconto in fattura o dalla cessione del credito;

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

I CONTROLLI: SANZIONI E INTERESSI

Il **mancato soddisfacimento, anche parziale, dei requisiti** che danno diritto alla detrazione comporta il **recupero da parte dell'Agenzia**, nei confronti del **soggetto beneficiario** (fruitore della detrazione o che ha esercitato l'opzione per una delle alternative) dell'importo corrispondente alla **detrazione non spettante**, maggiorato delle **sanzioni** ex art.13 del D.Lgs. 471/1997 e degli **interessi** ex art.20 del D.P.R. 602/1973.

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

I CONTROLLI: SANZIONI E INTERESSI

Si tratta:

- delle **sanzioni per ritardati od omessi versamenti diretti e altre violazioni in materia di compensazione** (30% dell'importo non versato, riducibile in caso di ritardo contenuto entro i 90 giorni o entro i 15 giorni);
- degli **interessi per ritardata iscrizione a ruolo**, dovuti al tasso del 5% annuo sulle imposte o maggiori imposte dovute a seguito del controllo, a partire dal giorno successivo a quello di scadenza del pagamento e fino alla data di consegna al concessionario dei ruoli in cui tali imposte sono iscritte.

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

I CONTROLLI: LA POSIZIONE DI FORNITORI E CESSIONARI

La Circolare esplicativa afferma che i **fornitori** che applicano lo sconto in fattura e i **cessionari** ai quali viene alienato il credito **rispondono solo** per l'eventuale **utilizzo** del **credito d'imposta** in modo **irregolare** o in **misura maggiore** rispetto al credito d'imposta ricevuto.

Il fornitore o cessionario che quindi, in **buona fede**, ha acquistato un **credito d'imposta** corrispondente ad una **detrazione non spettante, non perde** il diritto ad utilizzare il credito d'imposta.

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

I CONTROLLI: LA POSIZIONE DI FORNITORI E CESSIONARI

Tuttavia l'ultimo periodo del "Paragrafo 9 – Controlli" della Circolare analizza anche la posizione del **fornitore/cessionario** che ha **concorso nella violazione**, prevedendone la **responsabilità in solido** per il pagamento degli importi accertati dall'Agenzia.

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

I CONTROLLI: LA POSIZIONE DI FORNITORI E CESSIONARI

Quanto sin qui esposto è confermato dalla **risposta dell'Agenzia delle Entrate all'interrogazione n. 5-04585**, secondo cui "(...) i destinatari degli esiti del controllo sono, quindi, i beneficiari della detrazione (i soggetti che sostengono le spese agevolate), ovvero anche i fornitori in solido nel caso di concorso nella violazione».

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

LE RESPONSABILITA' DEI VARI SOGGETTI COINVOLTI

Fermo restando che nel caso di detrazione non spettante i controlli si concentrano sul committente, oltre all'eventuale responsabilità solidale del fornitore/cessionario concorrente (quindi non in buona fede) nella violazione è da annoverare anche quella dei **professionisti** coinvolti negli adempimenti che si snodano lungo l'iter del Superbonus.

Ne deriva che il soggetto che materialmente (quindi finanziariamente) si adopererà per il ristoro del danno subito, ha **diritto di regresso** nei confronti dei responsabili concorrenti, come è proprio della disciplina civilistica in materia di obbligazioni.

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

LE RESPONSABILITA' DEI VARI SOGGETTI COINVOLTI

Ciò si ripercuote sulla necessaria individuazione e ripartizione delle competenze professionali, secondo i seguenti termini (Cfr. *Il Sole 24 Ore, Bonus 110% - La guida completa*, pp.56-57):

- risponde il tecnico abilitato asseverante per errori commessi nell'esercizio della sua professione (es. disegni e abilitazioni edilizie);
- risponde l'impresa esecutrice dei lavori per inottemperanza al progetto o mancata segnalazione di irregolarità facilmente individuabili;

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

LE RESPONSABILITA' DEI VARI SOGGETTI COINVOLTI

- risponde il committente nel caso in cui interferisce sui lavori, condizionandoli e generando errori;
- risponde il soggetto che ha scelto i materiali, nel caso di materiali non corrispondenti.

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

LE RESPONSABILITA' DEI VARI SOGGETTI COINVOLTI

A sè stante risulta la responsabilità dei professionisti che rilasciano il visto di conformità, che come in precedenza dibattuto sono **chiamati a rispondere per gli errori** commessi nell'esecuzione dei controlli finalizzati alla sua emissione.

La fattispecie è quella della **conformità infedele**, punita con la **sanzione amministrativa da € 258 a € 2.582** (art.39, co.1, lett.a) del D.Lgs. 241/1997), contestata e irrogata dalla Direzione regionale competente, ferme restando le più gravose sanzioni **penali, la sospensione cautelare dell'attività di assistenza fiscale e la revoca dell'abilitazione alla trasmissione telematica delle dichiarazioni.**

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

I CONTROLLI DI ENEA: NATURA

I **controlli di carattere tecnico** sull'esecuzione degli interventi agevolabili sono effettuati da **ENEA** (Agenzia Nazionale per le Nuove tecnologie, l'Energia e lo Sviluppo economico sostenibile), e si concentrano su aspetti:

- **formali di natura documentale** (completezza della documentazione);
- **sostanziali** in merito al rispetto dei **requisiti tecnici** previsti dai Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2020.

Sono disciplinati dagli artt.3, 4 e 5 del "Decreto Asseverazioni".

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

I CONTROLLI DI ENEA: TRASMISSIONE DELL'ASSEVERAZIONE

Ai sensi dell'**art. 3** di quest'ultimo Decreto, 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.

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

IL CONTROLLO AUTOMATICO DI ENEA

Il primo dei controlli eseguiti da ENEA ha natura documentale, in quanto finalizzato ad assicurare la **completezza della documentazione fornita** (soggetti ed interventi agevolabili, congruità delle spese, regolarità formale dell'asseverazione, requisiti della polizza assicurativa, ecc.).

Al relativo superamento l'ente stesso rilascia la **ricevuta informatica** con il **codice identificativo della domanda**.

I CONTROLLI DELLE AUTORITA' E LE RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

IL CONTROLLO DI 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 tecniche** per la fruizione delle detrazioni fiscali e, perciò, il rispetto di quanto prescritto dal "Decreto Requisiti Tecnici" del MISE del 6 agosto 2020.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

*Studio Associato
Pietrella-Bruè*

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: AMBITI DI INTERVENTO

Nell'ottica di fornire riscontro ai quesiti pervenuti dalle varie controparti professionali, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto con la già in parte analizzata **Circolare 30/E del 22 dicembre 2020** ad una **trattazione unitaria ed organica delle principali tematiche emerse**.

Il nuovo provvedimento di prassi si aggiunge quindi ai chiarimenti che l'Amministrazione Finanziaria ha avuto modo di formulare nelle recenti occasioni di interlocuzione professionale (come Telefisco), o comunque in altre sedi (ad esempio le risposte alle istanze di interpello) in virtù della collaborazione istituzionale con i contribuenti quale principio sovrintendente il nostro ordinamento tributario.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: AMBITI DI INTERVENTO

Le tematiche dibattute investono quelli che risultano indubbiamente essere gli ambiti più pregnanti e di pratica applicazione del nuovo istituto del Superbonus, in particolare:

- i soggetti beneficiari;
- gli immobili ammessi;
- gli interventi trainanti e trainati;
- i limiti di spesa agevolabili;
- l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito;
- il visto di conformità, nel caso di esercizio dell'opzione.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: I SOGGETTI BENEFICIARI

I quesiti relativi ai soggetti beneficiari concernono sia applicazioni "peculiari" della nuova agevolazione, come la considerazione dei soci di società semplice agricola, sia aspetti più generali come il trattamento del "proprietario unico" di più unità immobiliari o il corretto inquadramento degli immobili non residenziali.

Questi ultimi, infatti, a differenza delle unità abitative e in virtù tanto delle disposizioni di legge quanto dei primi chiarimenti interpretativi, non risultano essere immobili destinatari del Superbonus.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: I SOCI DI SOCIETA' AGRICOLE

Con il **quesito 2.1.3** si chiede se possono accedere al Superbonus, in qualità di soggetti beneficiari ed autori degli interventi agevolabili, i **soci** o gli **amministratori** di **società semplici agricole**, con riferimento ad **immobili rurali ad uso abitativo di proprietà della società** ma ufficialmente **assegnati** a costoro sulla base di un **titolo idoneo** quale un verbale assembleare debitamente registrato.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: I SOCI DI SOCIETA' AGRICOLE

Nella propria permessa l'Agenzia elenca le tipologie di immobili afferenti all'ambito imprenditoriale e del lavoro autonomo che **non possono accedere** al Superbonus, vale a dire:

- i **beni strumentali** all'esercizio dell'impresa o della professione;
- le unità immobiliari che costituiscono l'**oggetto** dell'attività di impresa;
- i **beni patrimoniali** appartenenti all'impresa,

ammettendo al contempo che sugli immobili detenuti in ambito privato anche le persone fisiche che, in ambito professionale, sono imprenditori o lavoratori autonomi, possono accedervi, pena un'iniqua esclusione dall'agevolazione.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: I SOCI DI SOCIETA' AGRICOLE

Proseguendo nel citare anche il fondamentale **requisito del possesso di un titolo idoneo sull'immobile** al momento di sostenimento delle spese o, se antecedente, di avvio dei lavori, l'Agenzia risponde **positivamente** al quesito, considerando il verbale assembleare di assegnazione titolo idoneo, a condizione che gli interventi edilizi siano effettuati su fabbricati rurali ad uso abitativo, differenti perciò dagli immobili che per l'impresa agricola sono strumentali all'esercizio dell'attività aziendale.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: IL PROPRIETARIO UNICO DI PIU' UNITA' DI UNO STESSO EDIFICIO

Nel **quesito 2.1.4** l'Agenzia affronta una tematica di sicuro interesse per quei soggetti che risultano **proprietari di più immobili siti all'interno di un unico edificio, nell'ipotesi in cui non vi siano ulteriori proprietari.**

Nella fattispecie **non può parlarsi giuridicamente di condominio**, come disciplinato dall'art.1117 del Codice civile, atteso che si è in presenza di più unità immobiliari di un unico proprietario e, quindi, in assenza delle "parti comuni" che formano oggetto della comproprietà dei vari condòmini di un condominio.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: IL PROPRIETARIO UNICO DI PIU' UNITA' DI UNO STESSO EDIFICIO

Ripercorrendo quanto già esposto nella precedente Circolare esplicativa del Superbonus, la n.24/E dell'8 agosto 2020 recante i primi chiarimenti sulla nuova maxi-agevolazione, l'Agenzia fa notare che il **condominio nasce automaticamente** (cioè senza la necessità in merito di alcuna deliberazione) nel momento in cui **più soggetti costruiscono su un suolo comune**, oppure quando **l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva**, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento.

Quest'ultima condizione in particolare è quella mancante nel quesito 2.1.4 affrontato dall'Agenzia, non essendovi da parte dell'unico proprietario la cessione a qualunque titolo di alcune unità dell'edificio.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: IL PROPRIETARIO UNICO DI PIU' UNITA' DI UNO STESSO EDIFICIO

L'Agenzia risponde quindi **negativamente** rispetto all'ammissibilità di tale fattispecie al Superbonus, evidenziando in questo senso la **differenza** intercorrente con le **agevolazioni preesistenti** (**Econonus** e **Sismabonus**) **che invece spettano anche all'unico proprietario** (o ai comproprietari) dell'intero edificio per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.

Ne deriva l'**inammissibilità al Superbonus**, ma la contemporanea **possibilità di accesso alle altre agevolazioni** che in questa particolare configurazione di "unico proprietario" risultano percorribili (appunto Ecobonus e Sismabonus).

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: GLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI

Con la risposta al **quesito 2.1.5** l'Amministrazione Finanziaria pone l'accento sull'**esclusiva rilevanza** della **destinazione residenziale** ai fini del Superbonus.

Se infatti a determinate condizioni risultano ammissibili gli immobili di proprietà di imprese e lavoratori autonomi (se ad esempio sono concessi in godimento come prima esemplificato), in nessun caso sembra lo siano le unità ad uso non residenziale.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: GLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI

Nella conclusione della sua risposta l'Agenzia afferma che sono **esclusi** dal Superbonus gli **immobili non residenziali anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività di impresa, arti o professioni.**

A differenza, come già evidenziato, delle unità immobiliari possedute da soggetti diversi dalle persone fisiche, ma con destinazione non afferente all'impresa. In proposito infatti l'Agenzia offre l'esempio delle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per le quali il Superbonus è ammesso per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: GLI EDIFICI VINCOLATI

In considerazione dell'esplicito riferimento posto dal legislatore dell'art.119 del Decreto Rilancio ai cosiddetti "**edifici vincolati**" dal punto di vista storico-artistico e paesaggistico o dalla normativa edilizia, la stampa specializzata ha formulato specifici quesiti in merito agli interventi agevolabili ivi effettuabili.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: GLI EDIFICI VINCOLATI

Recita infatti il **comma 2 dell'art.119** che qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei **vincoli** previsti dal **Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.42/2004)**, o gli interventi **trainanti di efficientamento energetico siano vietati** da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione del **110** per cento **si applica** in ogni caso a tutti gli **interventi trainati**, fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un **miglioramento minimo di due classi energetiche** oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: GLI EDIFICI VINCOLATI

Nel **quesito 3.1.5** si chiede all'Agenzia se sia ammissibile al Superbonus l'installazione del **cappotto termico interno in edifici sui quali insistono vincoli storico-artistici o paesaggistici**, considerando l'impossibilità di effettuare interventi di isolamento dell'involucro che possano portare al miglioramento di almeno due classi energetiche.

Mentre con il successivo **quesito 3.1.6** si domanda come debba essere **verificato il miglioramento di due classi energetiche** se si eseguono **esclusivamente interventi trainati**.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: GLI EDIFICI VINCOLATI

Con riferimento al primo quesito l'Agenzia, nell'impossibilità di eseguire l'isolamento esterno dell'edificio e quindi di accedere al Superbonus per ciò che concerne l'intervento trainante, **ammette comunque l'accesso al 110% di tutti gli interventi dell'Ecobonus** (quindi "trainati" nel Superbonus), **purché sia certificato il miglioramento energetico.**

Facendo rientrare in questi interventi **anche l'installazione del cappotto termico interno.**

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: GLI EDIFICI VINCOLATI

Rispondendo invece in merito alle **modalità di accertamento** da parte del tecnico abilitato del **miglioramento energetico** nel caso di **solì interventi trainati** in edifici vincolati, l'Agenzia afferma che la verifica va condotta:

- **considerando l'intero edificio**, se gli interventi riguardano **tutte le unità immobiliari** riscaldate che lo compongono;
- **con riferimento alla singola unità immobiliare**, se l'intervento trainato riguarda la **singola unità immobiliare**, predisponendo in tal caso l'asseverazione con la procedura prevista per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: INTERVENTI TRAINANTI SOLO SU PERTINENZE

L'inquadramento delle **pertinenze ai fini agevolativi** sembra godere di una consolidata **interpretazione "inclusiva"** dell'Amministrazione Finanziaria.

Nella nuova Circolare 30/E (**quesito 4.1.1**) si ritiene infatti che un **intervento trainante** possa essere eseguito **anche solamente su una pertinenza e beneficiare del Superbonus** a prescindere dal fatto che l'intervento interessi anche l'edificio residenziale principale.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: INTERVENTI TRAINANTI SOLO SU PERTINENZE

Già nella precedente Circolare 24/E, inoltre, si è specificato che in ambito condominiale l'agevolazione al 110% spetta anche ai **possessori o detentori di sole pertinenze (ad esempio box o cantine), che abbiano sostenuto le spese relative alle parti comuni.**

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE CONDOMINIALE

Sempre in materia di interventi trainanti, con la risposta al **quesito 4.1.2 l'Agenzia considera intervento trainante** ai sensi del comma 1 dell'art.119 **la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale centralizzato, anche nel caso in cui non sia al servizio di tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio in condominio.**

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: L'EFFETTUAZIONE "CONGIUNTA" DEGLI INTERVENTI

La centralità della nozione di "**effettuazione congiunta**" tra interventi **trainanti** ed interventi **trainati** al fine di rendere anche questi ultimi accessibili al Superbonus è dimostrata dalla sua presenza anche nella Circolare 30/E.

In essa infatti (**quesito 4.2.2**) l'Agenzia affronta un quesito concernente la **sostituzione dell'impianto di riscaldamento** (trainante) e la **realizzazione di un impianto solare fotovoltaico** (trainato) **nel 2020**, e la **sostituzione degli infissi prevista per il 2021**. Si chiede infatti se le spese sostenute nel 2021 per gli infissi possano accedere al 110% considerando la sostituzione degli infissi come intervento trainato rispetto a quelli effettuati nel 2020.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: L'EFFETTUAZIONE "CONGIUNTA" DEGLI INTERVENTI

Nella risposta viene innanzitutto ripercorso quanto statuito nella precedente Circolare 24/E in merito alla definizione di esecuzione congiunta degli interventi:

"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**".

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: L'EFFETTUAZIONE "CONGIUNTA" DEGLI INTERVENTI

Considerando anche la necessità che le **spese** per gli **interventi trainanti** siano sostenute **tra il 1 luglio 2020 e il 31 dicembre 2021** quale arco temporale di vigenza del Superbonus, ne deriva che la spesa per la **sostituzione degli infissi** accederà anch'essa al **110%** se sostenuta:

- nel predetto **arco temporale** di vigenza del **Superbonus**;
- nell'**intervallo** di tempo tra la **data di inizio** e la **data di fine** dei **lavori** per la realizzazione degli **interventi trainanti**.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: DURATA DELLA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI TRAINATI

L'effettuazione congiunta degli interventi trainanti e trainati porta con sè considerazioni anche in ordine alla **durata del periodo di detrazione** delle relative spese, considerando che:

- per il **Superbonus** si tratta di **5 anni**;
- per gli interventi di cui all'**Ecobonus** ex art.14 del D.L.63/2013 (considerati **trainati nel Superbonus**) è di **10 anni**.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: DURATA DELLA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI TRAINATI

Nel **quesito 4.2.1** si chiede infatti quale dei due periodi di detraibilità sia applicabile agli interventi dell'Ecobonus nel momento in cui siano "attratti" al Superbonus dagli interventi trainanti.

L'Amministrazione Finanziaria è chiara nell'indicare il periodo di **cinque quote annuali di pari importo**, sia per gli interventi trainanti sia per quelli trainati eseguiti congiuntamente ai primi, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: CALCOLO DELLE UNITA' IMMOBILIARI NEL CONDOMINIO PER IL LIMITE DI SPESA

L'interesse della Circolare 30/E per le **pertinenze** investe anche il tema del **calcolo** delle **unità immobiliari** presenti nel **condominio** ai fini della **determinazione** del **limite di spesa**.

La risposta al **quesito 4.4.5** evidenzia che **anche le pertinenze** devono essere **considerate** come **unità immobiliari a sè stanti** nella determinazione della spesa massima, perciò **in via aggiuntiva** agli **immobili principali ai quali ineriscono**. Ciò a prescindere dalla circostanza che le pertinenze siano o meno servite dall'impianto termico centralizzato, in riferimento al quale era stato posto il quesito.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: LA CIRCOLARE 30/E: LIMITE DI SPESA PER DOPPIO INTERVENTO TRAINANTE

L'esistenza di più interventi edilizi di varia natura accedibili al Superbonus ha posto, sin dall'entrata in vigore di questa nuova maxi-agevolazione, quesiti in merito alla **cumulabilità** e alla possibilità di effettuare **più interventi su un medesimo immobile**.

Nel **quesito 4.4.3**, ad esempio, si chiede se su uno stesso edificio sia possibile eseguire congiuntamente:

- un intervento trainante antisismico;
- un intervento trainante di miglioramento energetico;
- interventi trainati,

e quale sia il limite massimo di spesa.

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: LA CIRCOLARE 30/E: LIMITE DI SPESA PER DOPPIO INTERVENTO TRAINANTE

Non sussistendo esplicite disposizioni normative ostative all'effettuazione di più di un intervento sul medesimo immobile, **l'Agenzia non nega detta possibilità** e, in continuità con quanto già precisato nella Risoluzione n.60/E del 28 settembre 2020 e nella Circolare 24/E dell'8 agosto 2020, chiarisce che:

- il **limite di spesa ammesso al Superbonus** è costituito dalla **somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi;**

LE ULTERIORI PRECISAZIONI DELLA NUOVA CIRCOLARE 30/E

LA CIRCOLARE 30/E: LA CIRCOLARE 30/E: LIMITE DI SPESA PER DOPPIO INTERVENTO TRAINANTE

- **devono essere distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi** (in quanto non è possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni);
- **devono essere rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.**