



Sismabonus sull'acquisto di unità immobiliari antisismiche

L'ANCE aggiorna la Guida alla luce delle ultime modifiche intervenute in relazione alle modalità applicative della disciplina (Legge di Bilancio 2020; Risposte dell'Agenzia delle Entrate n. 5 del 16 gennaio 2020, n. 70 del 20 febbraio 2020; DM n. 24 del 9 gennaio 2020).

SOMMARIO

LA NORMATIVA.....	2
ACCESSO ALLA DETRAZIONE.....	4
<i>I soggetti beneficiari</i>	<i>4</i>
<i>Le procedure autorizzatorie.....</i>	<i>4</i>
<i>Condizioni specifiche di accesso al bonus.....</i>	<i>6</i>
LA CLASSIFICAZIONE DEL RISCHIO SISMICO	9
<i>Adempimenti.....</i>	<i>11</i>
I DOCUMENTI UTILI.....	12
UTILIZZO DELLA DETRAZIONE.....	13
<i>A) Utilizzo diretto della detrazione.....</i>	<i>16</i>
<i>B) Cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione</i>	<i>16</i>
<i>Come effettuare la cessione del credito.....</i>	<i>18</i>
INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA: UN BENEFICIO A FAVORE DELLE IMPRESE EDILI, PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA RIQUALIFICARE.....	20
ESEMPI PRATICI DI BENEFICI FISCALI PER L'ACQUISTO DI VECCHI IMMOBILI DA RIQUALIFICARE	25
PROVVEDIMENTO N.660057/2019 - AGENZIA DELLE ENTRATE.....	29
COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA E RISCHIO SISMICO EFFETTUATI SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI: MODELLO E ISTRUZIONI.....	37

LA NORMATIVA

L'art. 46-quater, del DL 50/2017¹ ha esteso la detrazione d'imposta Irpef ed Ires, cd. "**Sismabonus**"², riconosciuta in caso di interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche, anche alle ipotesi di acquisto di unità immobiliari antisismiche.

Con tale estensione, quindi, è stata riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari antisismiche site in uno dei Comuni in **zona a rischio sismico 1**, una **detrazione del 75% o dell'85% del prezzo di vendita (fino ad un importo massimo di 96.000 euro)**, purché l'unità immobiliare sia **ceduta, entro i 18 mesi dalla fine lavori, dall'impresa di costruzione** o di ristrutturazione immobiliare che vi abbia effettuato **interventi di demolizione e ricostruzione**, anche con variazione volumetrica³, ove consentito.

La norma è stata introdotta con la finalità di favorire, a cominciare dalle zone a più alto rischio sismico, le operazioni di sostituzione edilizia derivanti dall'acquisto di interi fabbricati, da parte di imprese di costruzione che, a seguito di demolizione e ricostruzione degli stessi anche con variazione volumetrica, ove consentito, si fossero impegnate al successivo trasferimento delle singole unità immobiliari.

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione in 5 quote annuali di pari importo, viene riconosciuta all'acquirente la possibilità di **cedere il credito** corrispondente al beneficio a **soggetti "collegati"**.

Successivamente, il Decreto legge 34/2019 (cd. Decreto Crescita), entrato in vigore il 1° maggio 2019⁴, recependo un'istanza dell'ANCE, ha esteso tale agevolazione anche agli acquisti di unità immobiliari site nelle **zone a rischio sismico 2 e 3**⁵.

Alternativamente alla fruizione diretta del beneficio o alla cessione del credito, **sino al 31 dicembre 2019**, era prevista la possibilità di optare per un contributo di pari ammontare anticipato dall'impresa venditrice sotto forma di "**sconto sul corrispettivo dovuto**". Tale opzione è stata eliminata dalla Legge di Bilancio 2020 (L. 27 dicembre 2019, n. 160⁶).

¹ Convertito, con modificazioni, nella legge 96/2017.

² Art. 16, commi da 1-bis a 1-septies del DL 63/2013 convertito con modifiche nella legge 90/2013.

³ Art. 16, comma 1-septies, del DL 63/2013 convertito con modifiche nella legge 90/2013.

⁴ Convertito con modificazioni, nella legge 28 giugno 2019, n.58.

⁵ Per la classificazione sismica del territorio nazionale cfr. l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n.3519 del 28 aprile 2006 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006).

⁶ Cfr. articolo 1, commi 70 e 176. In materia, cfr. ANCE "*Legge di Bilancio 2020 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale - Misure fiscali di interesse*" - ID N. 38132 dell'8 gennaio 2020.

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58

ACCOLTE
LE
PROPOSTE
ANCE

ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici

Normativa di
riferimento

DL 4 GIUGNO 2013, N. 63 (convertito con modifiche nella legge 90/2013)

ART.16

Testo coordinato con le modifiche del DL 34/2019 (convertito nella legge 58/2019)

(omissis)

«1-septies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari.»

ACCESSO ALLA DETRAZIONE

I SOGGETTI BENEFICIARI

Possono usufruire del “Sismabonus acquisti” sia i soggetti IRPEF che i soggetti IRES che acquistano l'unità immobiliare antisismica. Resta fermo che l'acquirente può beneficiare della detrazione a condizione che l'impresa venditrice esegua specifici adempimenti inerenti la fase di demolizione e ricostruzione del fabbricato.

LE PROCEDURE AUTORIZZATORIE

In linea generale per fruire del “**Sismabonus sugli acquisti**” per gli immobili siti **nella zona 1** è necessario che le procedure autorizzatorie dell'intervento agevolato siano state **avviate a partire dal 1° gennaio 2017**.

Nella *Risposta n.62 del 19 febbraio 2019*, l'Agenzia ha precisato che per **determinare con esattezza la data di avvio della procedura autorizzatoria nei casi più incerti** di procedimenti avviati nel 2016 e integrati nel 2017, **è possibile chiedere all'Ufficio tecnico del Comune** di attestare la data effettiva di inizio del procedimento.

Sul punto, l'Amministrazione Finanziaria, nella *Risposta n. 409 del 10 ottobre 2019*, ha fornito ulteriori chiarimenti, affermando che il **bonus deve essere escluso**, per i futuri acquirenti, in presenza di **un titolo edilizio precedente al 1° gennaio 2017**, pur in presenza di un successivo “**permesso di costruire**”, rilasciato nel **2017**, ed in mancanza di un parere dell'ufficio tecnico del Comune che attesti “**una diversa e successiva (...) data di inizio del procedimento**”⁷.

Va ricordato che, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate⁸, **per accedere alla detrazione occorre depositare, insieme al titolo edilizio abilitativo dei lavori antisismici, l'asseverazione relativa alla classe di rischio sismico**⁹ precedente all'intervento, e a quella raggiungibile a fine lavori.

In particolare, l'Amministrazione finanziaria richiama le disposizioni di attuazione del beneficio¹⁰, riguardanti sia le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, sia le modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati, in base alle quali:

- in aggiunta alla documentazione prevista in base alla normativa edilizia¹¹, il **progettista deve asseverare «la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato»**¹² (cfr. anche C.M. 7/E/2018);
- l'**asseverazione** deve essere **depositata contestualmente al titolo edilizio abilitativo** dell'intervento agevolabile (SCIA e/o permesso di costruire);

⁷ Sotto tale profilo, si ricorda che l'Agenzia delle Entrate si è già pronunciata chiarendo che per determinare con esattezza la **data di avvio della procedura autorizzatoria** nei casi più incerti di procedimenti avviati nel 2016 e integrati nel 2017, è possibile chiedere all'Ufficio tecnico del Comune di attestare la data effettiva di inizio del procedimento (cfr. *Risposta n.62 del 19 febbraio 2019*).

⁸ Cfr. Agenzia delle Entrate, risposte n.64 del 19 febbraio 2019 e n.31 dell'11 ottobre 2018.

⁹ Allegato B al Decreto MIT n.58 del 28 febbraio 2017.

¹⁰ Art.3 del Decreto MIT n.58 del 28 febbraio 2017.

¹¹ D.P.R. 380/2001.

¹² ANCE “*Sismabonus ed Ecobonus: Nuova Circolare dell'AdE*” - ID n.32453 del 2 maggio 2018.

- con il Decreto ministeriale n. 24, del 9 gennaio 2020¹³, il Ministero delle Infrastrutture ha modificato il DM 58/2017 precisando che, in conformità alle disposizioni regionali, **il progetto degli interventi e l'asseverazione devono essere allegati alla SCIA o al permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente, "tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori"**.

Ne consegue che un'asseverazione successiva all'inizio dei lavori non consente l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'articolo 16, comma 1-quater.

Si segnala, inoltre, che **l'estensione del "Sismabonus sugli acquisti" alle zone 2 e 3, è efficace a partire dal 1° maggio 2019.**

L'ANCE è intervenuta nelle competenti sedi per evidenziare la necessità che, per gli interventi di demolizione e ricostruzione in corso al 1° maggio 2019 nelle zone 2 e 3, l'asseverazione presentata dopo l'inizio dei lavori, ma prima del rogito, sia considerata valida.

Del resto, il deposito dell'asseverazione contestualmente al titolo abilitativo rappresenta un adempimento formale che non dovrebbe compromettere la spettanza dell'agevolazione, in presenza di tutte le condizioni sostanziali stabilite dalla normativa di riferimento, relative a:

- avvio della procedura autorizzatoria successivamente al 1° gennaio 2017;
- intervento di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, con il miglioramento di 1 o 2 classi sismiche rispetto al preesistente;
- ubicazione del fabbricato nelle zone sismiche 1, 2 o 3;
- cessione delle unità entro 18 mesi dal termine dei lavori e, per le zone sismiche 2 e 3, dopo il 1° maggio 2019 (data di entrata in vigore del DL 34/2019).

Sul punto, tuttavia, ancora non si è ottenuta un'apertura da parte dell'Agenzia delle Entrate.

¹³ Pubblicato sul sito web del Ministero, <http://www.mit.gov.it/normativa/decreto-ministeriale-numero-24-del-09012020>, in data 15 gennaio 2020, con entrata in vigore il giorno successivo alla pubblicazione.

Sismabonus acquisti



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici

CONDIZIONE (art.16, co.1-bis, DL 63/2013 -convertito nella legge 90/2013- sostituito dalla legge 232/2016)

Procedure autorizzatorie avviate «dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione»



CM 7/E del 27.04.2018
Risp. 62 del 19.02.2019

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene

Si fa riferimento alla data del 1° gennaio 2017 (entrata in vigore della legge 232/2016 che ha riscritto la norma originaria), per il «Sismabonus acquisti» in zona 1

Nei casi più incerti (es. procedimenti avviati nel 2016 ed integrati nel 2017), si può chiedere all'Ufficio tecnico del Comune di attestare la data effettiva di inizio del procedimento

Il «Sismabonus acquisti» in zona 2 e 3 si applica dal 1° maggio 2019 (entrata in vigore del DL crescita - DL 34/2019), nel rispetto delle procedure definite dal DM 58/2017 (asseverazione della classe di rischio sismico da depositare insieme alla richiesta del titolo abilitativo) ➡ per i lavori già iniziati al 1° maggio, si deve dare la possibilità di depositare l'asseverazione in un momento successivo

CONDIZIONI SPECIFICHE DI ACCESSO AL BONUS

Di seguito si ricorda che, per poter usufruire del **Sismabonus** in caso di acquisto di **unità immobiliari antisismiche** site nei **comuni a rischio sismico 1, 2 e 3**, devono ricorrere alcune condizioni specifiche:

- ▶ **l'intervento deve essere eseguito dall'impresa di costruzione/ristrutturazione** che provvede alla successiva vendita;
- ▶ **l'intervento deve consistere nella demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche con variazione volumetrica**, ove consentita da norme urbanistiche; di conseguenza, **non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente**¹⁴. Ciò è stato confermato dall'Agenzia delle Entrate nella risposta n.5/2020, fermo restando che la qualificazione di un'opera edilizia (costruzione ex novo o ristrutturazione edilizia) spetta al Comune, in quanto competente per le classificazioni urbanistiche. Dunque, non è necessario che il provvedimento abilitativo dei lavori si riferisca ad interventi di «ristrutturazione edilizia», così come definiti dall'art.3, co.1, lett.d, del DPR 380/2001, che non ammettono la variazione di volumetria rispetto all'edificio originario.
- ▶ **l'acquisto dell'unità immobiliare deve avvenire entro 18 mesi dal termine dei lavori** e, per le zone sismiche 2 e 3, dopo il 1° maggio 2019.

¹⁴ Sul punto si veda Agenzia delle Entrate, risposta n. 409 del 10 ottobre 2019; cfr. ANCE – «Sismabonus acquisti – Unità finali ricostruite e inizio procedure autorizzatorie» – ID N. 37327 dell'11 ottobre 2019.

Fermo restando che, per fruire della detrazione, l'alienazione dell'immobile deve avvenire entro i 18 mesi dalla conclusione dei lavori, come chiarito dall'Amministrazione finanziaria nella risposta n.5/2020, la medesima **agevolazione può essere fruita anche sugli importi versati a titolo di acconto, purché il preliminare di vendita sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi** nella quale si intende far valere la detrazione **e siano ultimati i lavori** riguardanti l'intero edificio.

Nell'ipotesi in cui, al momento del rogito, l'intervento sull'intero fabbricato non sia ancora ultimato, la detrazione potrà essere fatta valere solo a partire dall'anno d'imposta in cui i medesimi lavori verranno terminati.

Inoltre, va puntualizzato che, con l'espressione «**impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare**» ci si riferisce alle imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione e che eseguono direttamente i lavori, ed anche alle imprese immobiliari che affidano i lavori in appalto purché nell'oggetto sociale abbiano anche l'attività di costruzione e ristrutturazione di immobili (Cfr. *Risposta AdE n.279 del 19 luglio 2019 in tema di «bonus edilizia» per l'acquisto di edifici ristrutturati da imprese*).

La misura della detrazione è pari al:

- ▶ **75% del prezzo di vendita, fino ad un importo massimo di 96.000 euro** qualora **venga ridotto il rischio sismico di 1 classe** rispetto all'edificio preesistente;
- ▶ **85% del prezzo di vendita, fino ad un importo massimo di 96.000 euro** qualora **venga ridotto il rischio sismico di 2 classi** rispetto all'edificio preesistente.

La **detrazione è correlata al prezzo dell'unità immobiliare** risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro **l'importo massimo di 96.000** (detrazione massima pari a €81.600, da recuperare in 5 anni per un importo annuale di €16.320 l'anno).

È stato precisato, dall'Agenzia delle Entrate, che l'acquirente può fruire del **Sismabonus acquisti** anche se l'acquisizione dell'immobile demolito e ricostruito **avviene tramite permuta del "vecchio" immobile**. In questo caso, la percentuale del 75%-85% va applicata sul prezzo delle unità immobiliari ricostruite, risultante dal contratto di permuta. (Cfr. la *Risposta AdE n.354 del 29 agosto 2019*).

Si ricorda, infine, che ciascun acquirente beneficia della detrazione in relazione al proprio atto d'acquisto, e cioè a prescindere dalla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari appartenenti al fabbricato, ma sempre a condizione che i lavori su di esso siano stati ultimati¹⁵.

¹⁵ Cfr. Agenzia delle Entrate, risposta n. 5 del 16 gennaio 2020.

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58

ACCOLTE
LE
PROPOSTE
ANCE

ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici



AGEVOLAZIONE

• **DETRAZIONE** DALL'IMPOSTA SUL REDDITO RICONOSCIUTA ALL'ACQUIRENTE DI UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DI EDIFICI DEMOLITI E RICOSTRUITI (ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA) DA IMPRESE DI COSTRUZIONI CHE LI CEDONO, IN ZONA SISMICA 1, 2 E 3



CONDIZIONI

- INTERVENTO SU INTERO EDIFICIO ESEGUITO DA IMPRESA DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE IMMOBILIARE
- INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, ANCHE CON VARIAZIONE VOLUMETRICA RISPETTO ALLA PREESISTENTE, OVE CONSENTITA DA NORME URBANISTICHE
- ACQUISTO (ROGITO) DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ENTRO 18 MESI DAL TERMINE DEI LAVORI



BENEFICIO

- **DETRAZIONE** PARI AL 75%/85% (A SECONDA DEL MIGLIORAMENTO OTTENUTO IN TERMINI DI CLASSE SISMICA) DEL PREZZO INDICATO IN ATTO ENTRO UN AMMONTARE MASSIMO DI SPESA DI 96.000 EURO
- **POSSIBILITÀ** DI CEDERE LA DETRAZIONE SOTTO FORMA DI CREDITO D'IMPOSTA **PROV. n.660057 del 31.07.2019**

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58

ACCOLTE
LE
PROPOSTE
ANCE

ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici



BENEFICIO

- **DETRAZIONE** PARI AL 75%/85% (A SECONDA DEL MIGLIORAMENTO OTTENUTO IN TERMINI DI CLASSE SISMICA) DEL PREZZO INDICATO IN ATTO ENTRO UN AMMONTARE MASSIMO DI SPESA DI 96.000 EURO



Risp. n.354 del 29.08.2019

AmMESSO il Sismabonus acquisti anche se l'acquisizione dell'immobile demolito e ricostruito avviene tramite permuta del "vecchio" immobile
In questo caso, la percentuale del 75%-85% va applicata sul prezzo delle unità immobiliari ricostruite, risultante dal contratto di permuta

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



Risp n.5 del 16.01.2020

ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici

- Il provvedimento abilitativo ai lavori di demolizione e ricostruzione non deve essere necessariamente di «ristrutturazione edilizia» (art.3, co.1, lett.d, DPR 380/2001), essendo ammessa anche la variazione di volumetria
- Non devono essere cedute tutte le unità facenti parte del fabbricato entro i 18 mesi dal termine dei lavori, perché sono agevolati i singoli acquisti delle unità immobiliari
- Se, all'atto dell'acquisto dell'unità immobiliare, non siano ancora ultimati i lavori sull'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui i lavori siano stati ultimati
- E' ammessa la detrazione con riferimento anche agli acconti, purché:
 - il preliminare sia registrato entro il termine di presentazione della dichiarazione nella quale si fruisce del bonus;
 - siano ultimati i lavori riguardanti l'intero fabbricato
- Non è necessario il pagamento tramite bonifico «parlante»
- La detrazione, sotto forma di credito d'imposta, può essere ceduta anche alla società che partecipa a quella che ha eseguito i lavori e che cede le unità (mentre, dal 2020, non si può più fruire dello «sconto in fattura»)

LA CLASSIFICAZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Poiché il *Sismabonus acquisti* spetta all'acquirente nel caso in cui gli interventi realizzati comportino la riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi, per fruire della stessa è necessaria, come richiesto dalla norma¹⁶ l'**asseverazione da parte di professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati.**

Le Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati, sono state definite dal Decreto MIT n. 58 del 28 febbraio 2017, modificato, da ultimo, con il DM n. 24 del 9 gennaio 2020.

Il documento definisce **8 Classi di Rischio**, con rischio crescente **dalla lettera A+ alla lettera G** e la determinazione della classe di appartenenza di un edificio può essere condotta, dal professionista, secondo 2 metodi, tra loro alternativi, l'uno convenzionale e l'altro semplificato, quest'ultimo con un ambito applicativo limitato:

- ▶ **metodologia convenzionale** applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione e per qualsiasi passaggio migliorativo di classe di rischio sismico;
- ▶ **metodologia semplificata**, applicabile in determinati casi. Consente il passaggio di una sola classe di rischio ai fini della detrazione fiscale.

¹⁶ Art. 16, comma 1-quater, DL 63/2013 richiamato dal comma 1-septies del medesimo articolo.

Il professionista incaricato della valutazione del livello di rischio attribuisce la classe tra le 8 previste, identificate con le lettere **dalla A+ (rischio minore) alla G (rischio maggiore)**

Sismabonus acquisti



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici

Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017, n.58 definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati

Classe A+

Classe A

Classe B

Classe C

Classe D

Classe E

Classe F

Classe G

Meno rischio

Più rischio

Sismabonus acquisti



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici

Classificazione rischio sismico dell'edificio

Decreto MIT 28 febbraio 2017 n.58

Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni

Metodo convenzionale

- applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione
- basato sull'applicazione dei normali metodi di analisi previsti dalle attuali Norme tecniche
- consente la valutazione della classe di rischio della costruzione, sia nello stato di fatto sia nello stato conseguente all'eventuale intervento, (miglioramento di una o più classi di rischio)

Metodo semplificato

- basato sulla classificazione macrosismica dell'edificio
- indicato per una valutazione economica e speditiva (senza specifiche indagini e/o calcoli) della classe di rischio
- utilizzabile sia per una valutazione preliminare indicativa sia per l'accesso al beneficio fiscale in relazione all'adozione di interventi di tipo locale, consentendo al massimo il miglioramento di una sola classe di rischio

ADEMPIMENTI

Per accedere al beneficio fiscale è necessario che:

1. l'impresa incarichi un professionista della valutazione della classe di rischio e della predisposizione del progetto di intervento;
2. il **professionista asseveri la classe di rischio** dell'edificio **precedente** l'intervento e quella **consequibile a seguito** dell'esecuzione **dell'intervento** progettato (Allegato B al Decreto MIT n.58 del 28 febbraio 2017)¹⁷;
3. il **direttore dei lavori e il collaudatore statico**, ove nominato, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, **attestino**, per quanto di rispettiva competenza, **la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato**, come asseverato dal progettista.

Con il DM n. 24 del 9 gennaio 2020, il Ministero delle Infrastrutture ha precisato che il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico, contenente l'asseverazione del professionista, debba essere allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), o alla richiesta del permesso di costruire, al momento della presentazione allo Sportello Unico competente al rilascio del titolo abilitativo, **“tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori”**.

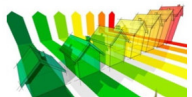
Tale puntualizzazione mira a superare le criticità riscontrate dagli operatori, soprattutto in presenza di interventi di demolizione e ricostruzione. In tali casi, infatti, dal punto di vista procedurale, occorre rispettare le differenti normative e regolamentazioni regionali che non sempre sono in linea con quanto disposto, a livello nazionale, dal DM 58/2017.

¹⁷ Il Ministero delle Infrastrutture, di recente, ha introdotto delle modifiche riguardanti il modello di asseverazione della classificazione sismica della costruzione (Allegato B) che considera ora anche gli interventi di demolizione e ricostruzione inizialmente non previsti, e la correzione di alcuni refusi nell'Allegato B e nell'Allegato A.

Sismabonus acquisti



«SISMABONUS»
DETRAZIONE PER INTERVENTI ANTISISMICI



Classificazione rischio sismico dell'edificio
Decreto MIT 28 febbraio 2017 n.58
Modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati



Risp. n.31 dell'11.10.2018
Risp. n.64 del 19.02.2019

La presentazione dell'asseverazione in un momento successivo alla richiesta del titolo abilitativo dei lavori (anche in caso di permesso di costruire), non consente la fruizione del Sismabonus



Il progettista dell'intervento strutturale assevera, secondo i Contenuti delle Linee Guida, la classe di rischio dell'edificio precedente all'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dei lavori

Decreto MIT 9 gennaio 2020, n.24- Modifiche al DM 58/2017
In conformità alle disposizioni regionali, il progetto degli interventi e l'asseverazione devono essere allegati alla SCIA o al permesso di costruire al momento della presentazione allo sportello unico «tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori» (Art.3, co.3, «nuovo» DM 58/2017)

I DOCUMENTI UTILI

A proposito della **documentazione necessaria** per fruire della detrazione per l'acquisto di unità immobiliari antisismiche l'Agenzia delle Entrate (Cfr. "Sismabonus: le detrazioni per gli interventi antisismici"- luglio 2019) indica:

- ▶ l'atto di acquisto dell'immobile;
- ▶ la documentazione da cui risulti:
 - la tipologia di intervento effettuato;
 - la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile;
 - la data di conclusione dei lavori;
 - l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico.

Sismabonus acquisti



ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici



Guida "Sismabonus: le detrazioni per gli interventi antisismici" - febb 2019

DOCUMENTAZIONE UTILE PER IL BENEFICIARIO DEL «SISMABONUS ACQUISTI»

❖ ATTO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE

❖ DOCUMENTAZIONE DA CUI RISULTI:

- tipologia di intervento effettuato;
- la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile;
- data di conclusione dei lavori;
- efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico

UTILIZZO DELLA DETRAZIONE

Attualmente, l'acquirente di unità immobiliari antisismiche che ha diritto al beneficio "Sismabonus acquisti" può seguire **due strade**:

- A. Utilizzare direttamente la detrazione** a scomputo delle imposte sul reddito (Irpef o Ires), suddividendo il beneficio in 5 quote annuali di pari importo;
- B. Utilizzare indirettamente la detrazione** attraverso **la cessione del corrispondente credito d'imposta** a favore delle imprese esecutrici degli interventi o a soggetti terzi collegati, con possibilità per tali soggetti acquirenti di ricedere il credito medesimo un'altra volta (con un massimo di 2 cessioni complessive).

Fino al 31 dicembre 2019, al beneficiario del bonus era data la **possibilità di optare per una terza via**, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione ovvero alla cessione del credito: **usufruire del cd. "sconto in fattura"**.

Tale misura, introdotta dall'art.10 del DL 34/2019 (cd. Decreto Crescita), convertito con modifiche nella Legge 58/2019, consentiva all'acquirente dell'unità immobiliare antisismica di ottenere dall'impresa esecutrice dei lavori uno sconto sul corrispettivo corrispondente all'importo detraibile anticipato dall'impresa stessa.

L'importo era pari alla detrazione spettante all'acquirente dell'unità immobiliare antisismica, in relazione al tipo di intervento effettuato, e veniva recuperato dall'impresa esecutrice dei lavori attraverso un credito d'imposta da utilizzare in compensazione in 5 quote annuali costanti e con possibilità di cessione ai fornitori (massimo 1 cessione).

Come noto, tale **opzione** è stata **eliminata dalla Legge di Bilancio 2020**. Dunque, a partire dal 1° gennaio 2020, non è più possibile per il beneficiario dell'agevolazione in commento optare per il contributo di pari ammontare anticipato dall'impresa sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto.

La **Legge 160/2019** ha, infatti, **ridotto drasticamente l'ambito di applicazione del meccanismo dello sconto sui corrispettivi** ai soli i lavori di risparmio energetico, per i quali opera l'*Ecobonus*, di importo pari o superiore a 200.000 euro, effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali, purché qualificati come ristrutturazioni importanti di primo livello¹⁸. Risulta, invece, escluso per gli interventi di messa in sicurezza antisismica.

Con l'eliminazione di tale misura, si rendono, pertanto, inefficaci le disposizioni attuative contenute nel *Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n.660057 del 31 luglio 2019* che indica le modalità e i termini con i quali il fornitore può recuperare lo sconto praticato, sotto forma di credito d'imposta da compensare con modello F24, o da cedere ai propri fornitori.

Va precisato, infine, che per usufruire del beneficio in commento, **non sussiste in capo all'acquirente l'obbligo di effettuare il pagamento** del prezzo di acquisto dell'unità antisismica (nell'ipotesi A) né della parte del prezzo non coperta dalla detrazione (nelle ipotesi B), **tramite bonifico bancario o postale "parlante"**¹⁹.

Legge di Bilancio 2020: limitazione dello «sconto in fattura»



LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:
Limitazione dello «sconto in fattura»



Dal 1° maggio
2019:
Introdotta dal
DL crescita

ART.10, DL 34/2019 – CONV. LEGGE 58/2019:

In alternativa all'utilizzo diretto delle detrazioni *Ecobonus* (sia singole unità che condomini), *Sismabonus* (sia singoli immobili, che condomini, nonché *Sismabonus acquisti*) e «*Eco+Sismabonus cumulati*» o alla loro cessione sotto forma di credito d'imposta, è prevista l'ulteriore possibilità di fruire di un contributo, corrispondente alla detrazione spettante, da utilizzare come «sconto» sul corrispettivo dovuto. Il contributo verrà, poi, recuperato dall'impresa che ha eseguito i lavori come credito d'imposta da utilizzare in compensazione (con F24) in 5 anni, o da cedere ai fornitori. Provvedimento attuativo ➡ **PROVVEDIMENTO n.660057 del 31.07.2019**

¹⁸ Si tratta, in sostanza, dei lavori che interessano l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio (cfr. DM 26 giugno 2015-Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica) e l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio.

¹⁹ Cfr. il punto 1.5 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 660057 del 31 luglio 2019, nonché la risposta n. 5/2020 dell'Agenzia delle Entrate.

Legge di Bilancio 2020: limitazione dello «sconto in fattura»



LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:
Limitazione dello «sconto in fattura»



**Dal 1°
gennaio
2020**

LEGGE 160/2019 (ART.1, CO.70 E CO.176):

L'opzione per lo «sconto in fattura» (in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione e alla cessione della stessa sotto forma di credito d'imposta) è possibile **SOLO** per lavori di **RISPARMIO ENERGETICO**:

- riguardanti le parti comuni di edifici condominiali;
- qualificati come «*ristrutturazione importante di primo livello*» (DM 26.06.2009 – incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio);
- di importo pari o superiore a 200.000 euro



ELIMINATA L'OPZIONE PER GLI ALTRI INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO AGEVOLATI CON L'ECOBONUS E PER TUTTI I LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA SISMICA CHE FRUISCONO DEL SISMABONUS

Legge di Bilancio 2020



MODALITÀ DI UTILIZZO DEL SISMABONUS

A partire dal 1° gennaio 2020, non è più possibile fruire del cd. «Sconto in fattura», in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, o alla loro cessione sotto forma di credito d'imposta. Tale misura consentiva di ottenere un contributo, corrispondente alla detrazione spettante, da utilizzare come «sconto» sul corrispettivo dovuto. Il contributo veniva, poi, recuperato dall'impresa esecutrice dei lavori come credito d'imposta da utilizzare in compensazione (con F24) in 5 anni, senza possibilità di cessione a terzi.

Dunque, l'acquirente di un'unità immobiliare antisismica può optare per:



Ipotesi 1

Utilizzo diretto a scomputo delle imposte sul reddito (Irppef o Ires), suddividendo il beneficio in 10 quote annuali (per l'Ecobonus) o in 5 (per il Sismabonus)

Ipotesi 2

Utilizzo indiretto, attraverso la cessione del corrispondente credito d'imposta a favore delle imprese esecutrici degli interventi o a soggetti terzi collegati, con possibilità per tali soggetti acquirenti di ricedere il credito medesimo un'altra volta (con un massimo di 2 cessioni complessive)

A) UTILIZZO DIRETTO DELLA DETRAZIONE

L'acquirente dell'unità immobiliare usufruisce della detrazione inserendo nella dichiarazione dei redditi (modello 730 o Unico) il prezzo **dell'unità immobiliare** risultante nell'atto pubblico di compravendita pagato all'impresa.

Si ricorda che la **detrazione** è fruibile entro **l'importo massimo di 96.000** (detrazione massima pari a €81.600).

Il contribuente recupera la detrazione in 5 anni per un importo annuale massimo di €16.320 l'anno).

Estratto Modello 730/2019 (Redditi 2018)

	ANNO	TIPOLOGIA	CODICE FISCALE	Interventi particolari	Acquisto, eredità o donazione	Numero rata	IMPORTO SPESA	N. d'ordine immobile
E41	1	2	3	4	5	8	9	10
E42							,00	
E43							,00	

Estratto Modello Unico SC/2019 (Redditi 2018)

Spese per interventi su edifici ricadenti nelle zone sismiche	Anno	Tipo	Codice fiscale	Totale spesa					N. d'ordine immobile
				1	2	3	4	5	
RS150	Spesa sostenuta			5	6	7	8	9	
				,00	,00		,00		
RS151				1	2	3	4	5	
				,00	,00		,00		
RS152				1	2	3	4	5	
				,00	,00		,00		
	Totale detraibile								
									,00

B) CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA CORRISPONDENTE ALLA DETRAZIONE

In alternativa alla detrazione di imposta in sede di dichiarazione dei redditi, **l'acquirente che ha diritto al Sismabonus acquisti può optare per la cessione del credito di imposta** corrispondente all'importo detraibile secondo quanto previsto dalla legge.

Il **credito d'imposta può essere ceduto** a soggetti **terzi** (privati anche esercenti attività commerciale, diversi da banche o intermediari finanziari), così come attualmente previsto per il "Sismabonus condomini".

Il 31 luglio 2019, con il **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n.660057 del 31 luglio 2019**, sono stati definiti gli adempimenti procedurali necessari per rendere effettiva la cessione del credito corrispondente al **Sismabonus acquisti**.

Tale provvedimento ha confermato che **sono possibili**, come accade in linea generale **per la cessione in caso Sismabonus, solo 2 cessioni del credito d'imposta corrispondente alla detrazione**, ossia quella originaria effettuata dal soggetto beneficiario del **bonus** a favore dell'impresa cedente o di altro soggetto privato e quella successiva, eventualmente operata da questi nei confronti di altri soggetti, con

esclusione delle banche e degli intermediari finanziari (cfr. *Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.5/2020*)²⁰.

Per quanto riguarda i soggetti che possono acquistare il credito, nonché il numero di cessioni ammesse, l'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, precisato²¹ che **tra i "soggetti collegati"**, potenziali acquirenti dei bonus, rientrano:

- gli **altri condòmini**, in caso di interventi eseguiti sulla parti comuni condominiali (CM 11/E/2018);
- le **società facenti parte dello stesso gruppo** dell'impresa esecutrice degli interventi agevolati (CM 11/E/2018);
- in caso di **lavori effettuati da un'impresa appartenente ad un Consorzio** o ad una Rete, le altre **società consorziate o retiste** che non hanno realizzato direttamente gli interventi, oppure anche lo stesso Consorzio o la Rete (CM 17/E/2018);
- i **subappaltatori e i fornitori** di cui si serve l'impresa per realizzare gli interventi agevolati (CM 17/E/2018);
- i **subappaltatori e i fornitori che realizzano lavori non inclusi nell'ambito operativo dei bonus**, purché si tratti di interventi rientranti complessivamente **nello stesso contratto d'appalto** da cui originano le detrazioni medesime (CM 17/E/2018);
- i **soci lavoratori dell'impresa subappaltatrice** (*Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.109/2019*);
- le **società che, tramite contratto di somministrazione, forniscono personale alle imprese appaltatrici di interventi per cui è consentita la cessione** del credito (anche nell'ipotesi in cui la società che svolge l'attività di somministrazione di lavoro partecipi a un'associazione temporanea di imprese - o raggruppamento temporaneo di imprese - per l'assunzione di appalti per opere che legittimano la cessione del credito (*Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.61/2018*);
- il **consulente** (in forma autonoma o società) **incaricato dall'appaltatore di fornire valutazioni tecniche sull'intervento** da realizzare, quali, ad esempio, studi di fattibilità, diagnosi energetica, relazioni tecniche etc.

Diversamente, **non può considerarsi "soggetto collegato"**:

- il soggetto legato da vincoli di parentela con il beneficiario della detrazione, in quanto, a parere dell'Agenzia, il collegamento necessario ai fini della cedibilità del credito non è ravvisabile nel solo rapporto di parentela (*Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.56/2018*);

²⁰ In tale risposta, l'Agenzia delle Entrate precisa che "la cessione del credito corrispondente alla detrazione può essere effettuata nei confronti dell'impresa costruttrice ovvero di altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito" e "deve intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria".

²¹ Si confrontino, in particolare, la **CM 11/E/2018** e la **CM 17/E/2018**.

- il consulente dell'appaltatore in ambito commerciale/amministrativo (es. analisi di mercato, adempimenti del condominio per la cessione del credito).

Come effettuare la cessione del credito

Sotto il profilo degli adempimenti necessari a rendere effettiva la cessione del credito, il **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n.660057 del 31 luglio 2019** ha stabilito che:

- i **beneficiari del bonus per l'acquisto di case antisismiche**, che intendono cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione, devono **comunicare la cessione all'Agenzia delle Entrate, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese** (ossia di stipula dell'atto di acquisto dell'unità immobiliare);
- La cessione del credito va comunicata all'Amministrazione finanziaria **tramite l'area riservata del sito internet** dell'Agenzia delle Entrate, oppure compilando il **Modulo allegato al Provvedimento** da inviare tramite PEC, o da presentare presso uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate (cfr. modello e relative istruzioni a pag. 37). La **comunicazione deve contenere una serie di dati**: tipologia di intervento realizzato (acquisto di unità facente parte di un edificio demolito e ricostruito con miglioramento di 1 o 2 classi simiche rispetto al preesistente); importo complessivo della spesa sostenuta; importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante); anno di sostenimento della spesa; dati catastali dell'immobile oggetto dell'acquisto; denominazione e codice fiscale del cessionario; data di cessione del credito; accettazione dello stesso da parte del cessionario, nonché ammontare del credito ceduto.
- L'**Agenzia delle Entrate** rende **visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e, nell'area riservata del cedente, le informazioni sull'accettazione** del credito d'imposta da parte del cessionario;
- il **cessionario** deve **accettare il credito** attribuitogli e **a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spese, potrà:
 - **utilizzarlo in compensazione** con le imposte e contributi dovuti, tramite il **modello F24 "telematico" ripartendolo in 5 quote annuali costanti**.
 - **cederlo, in tutto o in parte, ad un altro soggetto**, purché collegato al rapporto che ha dato origine alla detrazione. In questa ipotesi, dovrà **darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate**, sempre a decorrere **dal 20 marzo dell'anno successivo**, utilizzando le funzionalità disponibili nell'area riservata del sito internet della medesima Agenzia.

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58

**ACCOLTE
LE
PROPOSTE
ANCE**

ESTENSIONE DEL «SISMABONUS ACQUISTI» (ART.8)

Estensione alle zone sismiche 2 e 3 della detrazione del 75% - 85%, da applicare sul prezzo risultante nel rogito sino ad un massimo 96.000 euro, per l'acquisto di immobili antisismici



BENEFICIO

• POSSIBILITÀ DI CEDERE LA DETRAZIONE SOTTO FORMA DI CREDITO D'IMPOSTA



**Prov. n.660057
del 31.07.2019**

- i beneficiari devono comunicare la cessione all'AdE entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (ossia di stipula dell'atto di acquisto dell'unità immobiliare), utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, oppure utilizzando il Modulo allegato al Prov. del 31 luglio 2019, da inviare tramite PEC, o da presentare presso uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate;
- l'Agenzia delle Entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e, nell'area riservata del cedente, le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario;
- il cessionario deve accettare il credito attribuitogli, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate e, a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, potrà utilizzarlo in compensazione con F24 ripartendolo in 5 quote annuali, oppure cederlo ad un «soggetto collegato»

INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA: UN BENEFICIO A FAVORE DELLE IMPRESE EDILI, PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA RIQUALIFICARE

Dal lato delle imprese, per completare il quadro normativo di riferimento, vale la pena ricordare che, **fino al 31 dicembre 2021 è possibile beneficiare di un regime di tassazione agevolato, con l'applicazione delle imposte di registro e ipo-catastali nella misura fissa di 200 euro ciascuna**, sui trasferimenti di vecchi immobili.

Tale incentivo si inserisce nel quadro delle agevolazioni fiscali dirette al rinnovamento del vetusto patrimonio edilizio, aumentando, nel contempo, la sicurezza, la qualità del costruito, il comfort abitativo e riducendo il fabbisogno energetico.

Ciò costituisce la necessaria premessa per interventi di demolizione e ricostruzione agevolabili, dal lato dell'acquirente, con il *Sismabonus acquisti*, considerato il peso dell'ordinaria tassazione a cui è sottoposta l'impresa che vuole avviare un simile processo. Una tassazione talmente elevata da rappresentare una barriera insormontabile all'avvio di tali interventi.

Nello specifico, l'**art.7 del "Decreto Crescita"**, secondo quanto richiesto dall'ANCE, **fissa sino al 31 dicembre 2021, l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna** per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione e di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi 10 anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi in chiave antisismica ed in classe energetica, A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, nonché alla loro alienazione.

Sotto il profilo della definizione dei soggetti cedenti, l'Agenzia delle Entrate, nella **risposta n. 70** del 20 febbraio 2020²², negando la tassazione agevolata per i trasferimenti a favore del fondo di investimento immobiliare, ha colto l'occasione per ribadire che **l'espressione "impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare" può includere** le imprese che eseguono lavori di costruzione/ricostruzione direttamente, **ma anche le imprese immobiliari che affidano i lavori in appalto, purché siano astrattamente legittimate a realizzarli**. Tale circostanza si verifica quando l'attività di costruzione è prevista, tra le altre, nell'oggetto sociale dell'impresa.

Durante la fase di conversione in legge del "D.L. Crescita", in linea con le richieste emendative dell'Associazione, sono state approvate alcune modifiche che hanno ampliato la portata della norma. In particolare, il regime agevolativo è stato esteso:

- alle **cessioni esenti da IVA**;
- agli interventi di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo** e di **ristrutturazione edilizia senza demolizione**;
- al **raggiungimento della classe energetica NZEB – Near Zero Energy Building**;
- e, in caso di **fabbricati suddivisi in più unità immobiliari**, alle **alienazioni di almeno il 75% del volume** del nuovo fabbricato.

²² Cfr. ANCE - "Valorizzazione edilizia – Esclusi i fondi immobiliari" - ID N. 38635 del 24 febbraio 2020.

In sintesi, secondo le **citare modifiche**, il **regime agevolativo** che prevede a favore delle imprese di costruzione e ristrutturazione il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura di 200 euro per l'acquisto di interi fabbricati è **concesso a condizione che, entro i 10 anni successivi al trasferimento, l'impresa:**

- **effettui interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione, o anche con demolizione e ricostruzione**, conformemente alla normativa antisismica e con il **conseguimento della classe energetica NZEB, A o B.**

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è prevista la possibilità, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche di variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente;

- **proceda alla successiva vendita del fabbricato, e in caso di fabbricati suddivisi in più unità immobiliari, all'alienazione di almeno il 75% del nuovo volume.**

Se non vengono rispettate le 2 condizioni citate, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria, più una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e gli interessi di mora decorrenti dalla data d'acquisto del fabbricato.

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58

Normativa di riferimento

DL 30 APRILE 2019, N.34

Testo risultante dalle modifiche apportate dalla legge di conversione 58/2019

ART.7

INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

«1. Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, *anche nel caso di operazioni ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, o eseguano, sui medesimi fabbricati, gli interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva alienazione degli stessi, anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardi almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato*, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna. Nel caso in cui le condizioni di cui al primo periodo non siano adempiute nel termine ivi previsto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dall'acquisto dell'immobile di cui al secondo periodo a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato di cui al primo periodo.»

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58

**ACCOLTE
LE
PROPOSTE
ANCE**

INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



Quali acquirenti?

L'acquirente deve essere un'«impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare»

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...



Risposta n.70 del 20.02.2020

Per «impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare» s'intende:

- impresa che svolge attività di costruzione o ristrutturazione e che esegue direttamente i lavori,
- impresa immobiliare che affida i lavori in appalto, purché nell'oggetto sociale abbia anche l'attività di costruzione e ristrutturazione di immobili

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58

**ACCOLTE
LE
PROPOSTE
ANCE**

INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



Quali acquisti?

Tutti gli acquisti che, ordinariamente, scontano un regime fiscale più oneroso, comprese quelle esenti da IVA (ex art.10, DPR 633/1972)

CEDENTE	REGIME ORDINARIO	REGIME RIDOTTO (EX ART.7)
Privato (abitazioni e non)	9% + 100 euro	600 euro
Impresa (abitazioni in esenzione IVA)	9% + 100 euro	600 euro
Impresa (unità non abitative in esenzione IVA)	200 euro + 4%	600 euro

3

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58

ACCOLTE
LE
PROPOSTE
ANCE

INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



L'acquisto agevolato deve riguardare «interi fabbricati»

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

Per «interi fabbricati» s'intendono:

- Edifici condominiali
- Fabbricati ad accatastamento unico
- Fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso

4

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58

ACCOLTE
LE
PROPOSTE
ANCE

INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



L'acquisto agevolato deve riguardare «interi fabbricati»

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

In caso di edifici «condominiali», l'acquisto dell'«intero» fabbricato può avvenire anche con singoli e plurimi atti, aventi ad oggetto le singole unità che compongono l'edificio, a condizione che, entro il 31 dicembre 2021, si acquistino tutte le porzioni immobiliari

5

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



L'«intero fabbricato» deve essere acquistato da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi 10 anni, provveda:

1. alla sua demolizione e ricostruzione in chiave antisismica ed energetica, anche con variazione volumetrica rispetto al preesistente, oppure all'esecuzione di interventi di recupero;
2. alla successiva vendita dello stesso, che, in caso di più unità immobiliari, deve riguardare almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



Se non vengono rispettate le 2 condizioni sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria, più una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e gli interessi di mora decorrenti dalla data d'acquisto del fabbricato

6

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



INCENTIVI ALLA VALORIZZAZIONE EDILIZIA

Sino al 2021, Registro e Ipo-catastali fisse (200 euro ciascuna) per l'acquisto di interi fabbricati da parte di imprese di costruzioni e ristrutturazione, che, entro i 10 anni successivi, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, o alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ed alla vendita di almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato



Entro i 10 anni successivi i fabbricati acquistati devono essere oggetto di:

1. demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica
oppure
interventi di manutenzione straordinaria, o restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, rispettivamente, lett.b, c, d, DPR 380/2001)
- In entrambi i casi, deve essere rispettata la normativa antisismica e conseguita la classe energetica NZEB, A o B

La possibilità di variare la volumetria originaria può derivare dai piani urbanistici locali (PRG) o anche dalle leggi sul «piano casa»

7

DL 30 aprile 2019, n.34 (DL crescita) - Convertito nella legge 28 giugno 2019, n.58



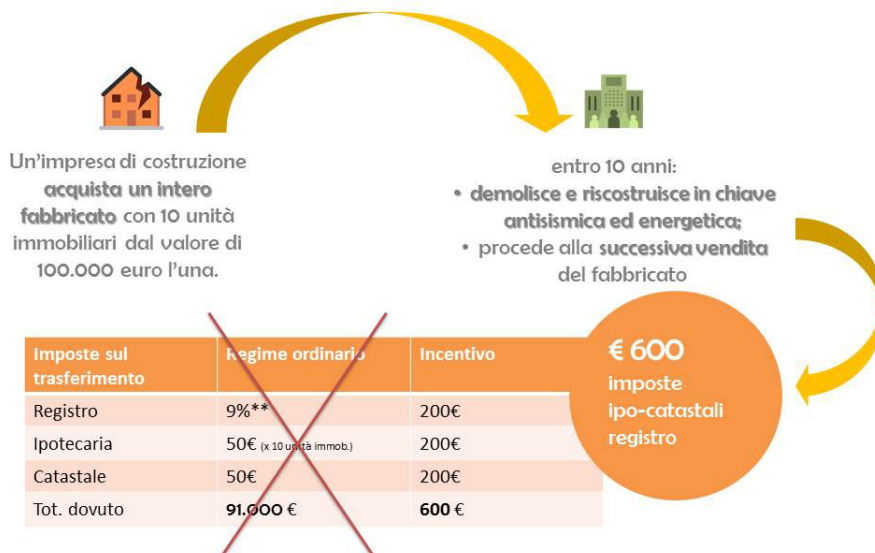
8

Al fine di illustrare i vantaggi economici derivanti dalla detassazione dell'acquisto, da parte delle imprese di costruzioni, degli immobili da demolire o ristrutturare nel rispetto della normativa antisismica e con il conseguimento di classi energetiche elevate, e dell'estensione del "Sismabonus acquisti" riconosciuto ai privati per le compravendite di unità immobiliari antisismiche, l'ANCE ha realizzato una brochure che descrive il processo virtuoso che può attivarsi utilizzando queste due importanti agevolazioni fiscali.

ESEMPI PRATICI DI BENEFICI FISCALI PER L'ACQUISTO DI VECCHI IMMOBILI DA RIQUALIFICARE

FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS ACQUISTI

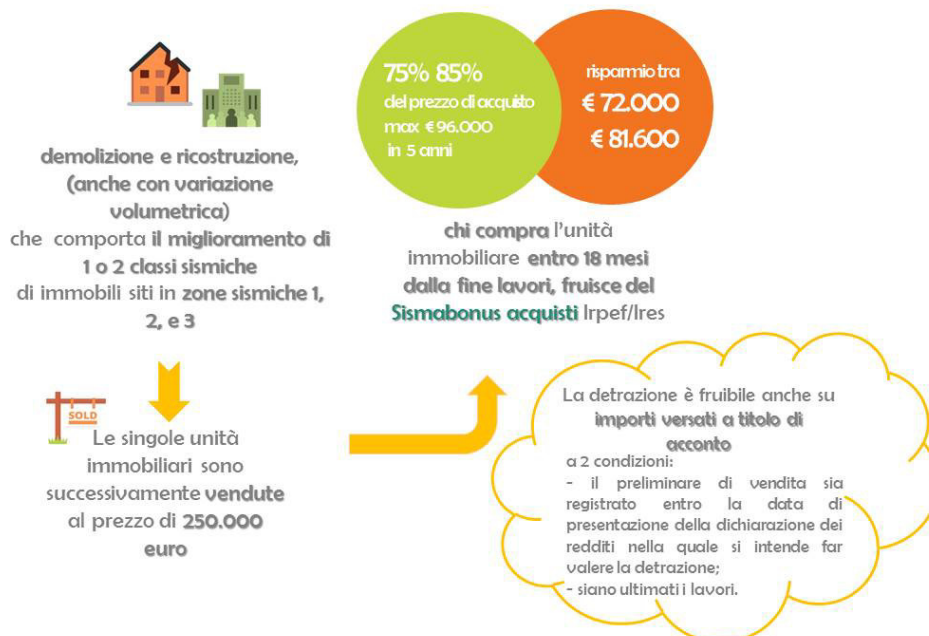


*Si considera una singola unità immobiliare di 100 mq, con rendita catastale di 700€.

**L'imposta di Registro minima è pari a 1.000 euro. L'applicazione dell'imposta di Registro in misura proporzionale, comporta, per il medesimo trasferimento, l'esenzione da imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

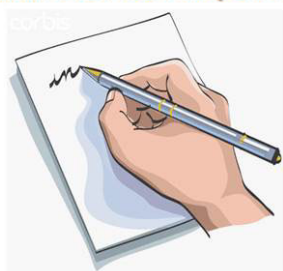
INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS ACQUISTI



FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS ACQUISTI

CONDIZIONI PER ACCEDERE AL SISMABONUS ACQUISTI



- ▶ avvio delle **procedure autorizzatorie** a partire dal 1° gennaio 2017;
- ▶ il progettista deve asseverare **la classe di rischio sismico** precedente all'intervento e quella conseguibile a fine lavori;
- ▶ il progetto degli interventi e l'asseverazione devono essere allegati alla SCIA o al permesso di costruire, **«tempestivamente o comunque prima dell'inizio dei lavori»** (dm n. 24 del 9 gennaio 2020);
- ▶ **attestazione di conformità** degli interventi eseguiti **al progetto depositato**.

FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS ACQUISTI



IPOTESI 1: Acquisto dell'immobile **riqualificato**

Il cessionario acquista l'immobile demolito e ricostruito, usufruendo del Sismabonus acquisti.



Si suppone che ci sia stato un aumento di 2 classi di rischio sismico, e, conseguentemente, che l'acquirente possa beneficiare della detrazione dell'85%.

Acquisto con utilizzo diretto della detrazione	
Prezzo di acquisto	€ 250.000
Importo ammesso in detrazione	$85\% \times € 96.000 = € 81.600$
Importo detraibile annuo	$€ 81.600 : 5 = € 16.320$

FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS ACQUISTI

IPOTESI 2: Acquisto con permuta



L'impresa di costruzioni, dopo aver acquistato l'intero fabbricato fruendo di una tassazione fissa pari a 600 euro, demolisce e ricostruisce, conformemente alla normativa antisismica ed energetica, per poi rivendere le singole unità immobiliari.

Il nuovo acquirente potrà fruire del *Sismabonus acquisti* anche nell'ipotesi in cui l'acquisizione dell'immobile riqualificato avvenga tramite **permuta del «vecchio» immobile**

Acquisto con permuta	
Prezzo di acquisto	€ 250.000
Valore dell'immobile preesistente	€ 100.000
Sismabonus acquisti	$85\% \times € 96.000 = € 81.600$
Tot. dovuto	€ 68.400

La percentuale del 75%-85% va applicata sul prezzo delle unità immobiliari ricostruite, sino a un massimo di 96.000 euro

FISCO E RIGENERAZIONE URBANA

INCENTIVO PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS ACQUISTI

L'acquirente di un'unità immobiliare antisismica può:

ipotesi A UTILIZZARE LA DETRAZIONE DIRETTAMENTE

Versa l'intero prezzo di acquisto e lo inserisce nel modello 730, per recuperare la detrazione in 5 quote annuali costanti.

ipotesi B CEDERE IL CREDITO

Versa la parte di prezzo di acquisto non coperto dalla detrazione (a pena di decadenza) e cede all'impresa venditrice o a terzi "collegati" il credito d'imposta per un importo pari all'agevolazione.

ESEMPIO: acquisto di un'unità immobiliare da parte di un solo acquirente, prezzo di acquisto 250.000€ euro agevolato con il Sismabonus all'85%

Ipotesi A – utilizzo diretto della detrazione	
Importo corrisposto all'impresa	€ 250.000
Importo ammesso in detrazione	$85\% \times € 96.000 = € 81.600$
Importo detraibile annuo	$€ 81.600 : 5 = € 16.320$
Ipotesi B – cessione del credito	
Importo corrisposto all'impresa	$€ 250.000 - € 81.600 = € 168.400$
Credito di imposta ceduto all'impresa	€ 81.600
Importo detraibile annuo	0

*Importo massimo detraibile: 96.000 €

PROVVEDIMENTO N.660057/2019 - AGENZIA DELLE ENTRATE

Prot. n. 660057/2019



Modalità attuative delle disposizioni di cui all'articolo 10, commi 1 e 2, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58.

Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante all'acquirente delle unità immobiliari, di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 (c.d. SISMABONUS ACQUISTI).

Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

dispone

1. Modalità di esercizio dell'opzione di cui all'articolo 14, comma 3.1 e all'articolo 16, comma 1-octies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63

- 1.1 I soggetti aventi diritto alle detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico, di cui rispettivamente agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi stessi.
- 1.2 L'esercizio dell'opzione è comunicato all'Agenzia delle entrate, a pena d'inefficacia, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alle detrazioni.
- 1.3 La comunicazione di cui al punto 1.2 è effettuata dal soggetto avente diritto alla detrazione, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate e deve contenere, a pena d'inammissibilità:
 - 1.3.1 la denominazione e il codice fiscale del soggetto avente diritto alla detrazione;
 - 1.3.2 la tipologia di intervento effettuato;
 - 1.3.3 l'importo complessivo della spesa sostenuta;
 - 1.3.4 l'anno di sostenimento della spesa;
 - 1.3.5 l'importo complessivo del contributo richiesto (pari alla detrazione spettante);
 - 1.3.6 i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;

- 1.3.7 la denominazione e il codice fiscale del fornitore che applica lo sconto;
- 1.3.8 la data in cui è stata esercitata l'opzione;
- 1.3.9 l'assenso del fornitore all'esercizio dell'opzione e la conferma del riconoscimento del contributo, sotto forma di sconto di pari importo sul corrispettivo dovuto per l'intervento effettuato.
- 1.4 In alternativa alle modalità di cui al punto 1.3, la comunicazione può essere inviata per il tramite degli uffici dell'Agenzia delle entrate, utilizzando il modulo allegato al presente provvedimento, contenente le informazioni di cui al punto precedente. Il modulo può essere inviato ai predetti uffici anche tramite posta elettronica certificata, debitamente sottoscritto dal soggetto che ha esercitato l'opzione, unitamente al relativo documento d'identità. Eventuali ulteriori modalità di invio della comunicazione saranno rese note nell'apposita sezione del sito internet dell'Agenzia delle entrate e ne sarà data relativa comunicazione.
- 1.5 Per gli interventi di cui al presente articolo diversi da quelli di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2003, n. 63, il soggetto che ha esercitato l'opzione effettua il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

2. Ammontare del contributo e dello sconto

- 2.1 Il contributo è pari alla detrazione dall'imposta lorda spettante per gli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico, di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, nella misura e alle condizioni ivi indicate, in base alle spese sostenute entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento.
- 2.2 L'importo della detrazione spettante è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato dal medesimo in applicazione delle disposizioni di cui al presente provvedimento.
- 2.3 In presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento, la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi.
- 2.4 L'importo dello sconto praticato è pari al contributo di cui al punto 2.1, non riduce l'imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati quale sconto praticato in applicazione delle previsioni dell'articolo 10 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34.

3. Recupero del credito d'imposta a fronte dello sconto praticato

- 3.1 Il fornitore che ha praticato lo sconto recupera il relativo importo sotto forma di credito

d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata la comunicazione di cui al punto 1.2, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

3.2 Ai fini di cui al punto 3.1:

- a) il fornitore deve preventivamente confermare l'esercizio dell'opzione da parte del soggetto avente diritto alla detrazione e attestare l'effettuazione dello sconto, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate;
- b) successivamente alla conferma di cui al punto precedente, il modello F24 è presentato esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

3.3 Nel caso in cui l'importo del credito d'imposta utilizzato in compensazione risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.

3.4 La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

4. Ulteriore cessione del credito d'imposta

- 4.1 In alternativa all'utilizzo in compensazione, il fornitore può cedere il credito d'imposta di cui al punto 3 ai propri fornitori anche indiretti di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. E' in ogni caso esclusa la cessione agli istituti di credito e intermediari finanziari, nonché alle amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.
- 4.2 La comunicazione della cessione di cui al punto 4.1 avviene, a cura del fornitore, con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.
- 4.3 Il cessionario del credito può utilizzarlo in compensazione tramite modello F24, alle medesime condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione, da effettuare con le medesime funzionalità di cui al punto 4.2.

5. Cessione dei crediti corrispondenti alle detrazioni spettanti ai sensi dell'articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 e dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917

- 5.1 I soggetti beneficiari delle detrazioni spettanti ai sensi dell'articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, possono cedere il corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito ed esclusione della possibilità di ulteriori cessioni. E' in ogni caso esclusa la cessione agli istituti di credito e intermediari finanziari, nonché alle amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.
- 5.2 I soggetti beneficiari delle detrazioni spettanti ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, possono cedere, ai sensi dell'articolo 10, comma 3-ter, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, il corrispondente credito in favore dei fornitori anche indiretti dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi, con facoltà di successiva cessione del credito ai propri fornitori di beni e servizi, per i quali è esclusa la possibilità di ulteriori cessioni. E' in ogni caso esclusa la cessione agli istituti di credito e intermediari finanziari, nonché alle amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.
- 5.3 La cessione dei crediti di cui ai punti 5.1 e 5.2 è comunicata all'Agenzia delle entrate, a pena d'inefficacia, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alle detrazioni, con le modalità di cui al punto 4 del provvedimento del 18 aprile 2019, prot. 100372.
- 5.4 La comunicazione della cessione del credito di cui al punto 5.1, relativamente alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2018, è effettuata dal 16 ottobre 2019 al 30 novembre 2019. Il credito ceduto è reso disponibile al cessionario, per l'accettazione e l'utilizzo in compensazione, ovvero per la successiva cessione, a decorrere dal 10 dicembre 2019.
- 5.5 I crediti ceduti di cui ai punti 5.1 e 5.2 sono utilizzabili dal cessionario, rispettivamente, in cinque e dieci quote annuali di pari importo, esclusivamente in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.
- 5.6 Ai fini della determinazione del credito cedibile, dell'utilizzo in compensazione del credito ceduto e dell'eventuale successiva cessione del credito stesso, per quanto non espressamente disposto dal presente provvedimento, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al citato provvedimento del 18 aprile 2019, prot. 100372.

6. Controlli

- 6.1 Qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alle detrazioni d'imposta richiamate dal presente provvedimento, si

provvede al recupero dell'importo corrispondente nei confronti dei soggetti aventi diritto alle detrazioni stesse, maggiorato di interessi e sanzioni.

- 6.2 Qualora sia accertata l'indebita fruizione, anche parziale, del credito d'imposta da parte del fornitore o del cessionario, si provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

7. Coordinamento e rinvio ai provvedimenti del 28 agosto 2017, prot. 165110 e dell'8 giugno 2017, prot. 108572

- 7.1 I dati di cui al punto 1.3 del presente provvedimento, relativi agli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, sono comunicati con le modalità previste al punto 4.2 del provvedimento del 28 agosto 2017, prot. 165110 e al punto 4.2 del provvedimento dell'8 giugno 2017, prot. 108572.
- 7.2 La cessione dei crediti di cui al punto 5.2, relativi a interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, è comunicata all'Agenzia delle entrate, a pena d'inefficacia, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alle detrazioni, con le modalità di cui al punto 4.2 del provvedimento del 28 agosto 2017, prot. 165110.

8. Disposizioni transitorie e finali

- 8.1 Il modulo allegato al provvedimento del 18 aprile 2019, prot. 100372, è sostituito dal modulo allegato al presente provvedimento.
- 8.2 Le comunicazioni di cui ai punti 1.2 e 5.3 del presente provvedimento sono effettuate a decorrere dal 16 ottobre 2019.
- 8.3 Il modulo allegato al provvedimento del 18 aprile 2019, prot. 100372, può essere utilizzato, ai fini ivi previsti, fino al 31 dicembre 2019.

Motivazioni

L'articolo 10 del decreto-legge n. 34 del 2019 introduce alcune modifiche alla disciplina degli incentivi per gli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico.

In particolare, i commi 1 e 2 del citato articolo 10 inseriscono, rispettivamente, i commi 3.1 e 1-octies agli articoli 14 e 16 decreto-legge n. 63 del 2013, consentendo ai soggetti beneficiari delle detrazioni per interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, di cui ai medesimi articoli 14 e 16, di optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione tramite

modello F24, in cinque quote annuali di pari importo.

In entrambi i casi, il fornitore che ha effettuato gli interventi può cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi; rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

In proposito, il comma 3 del medesimo articolo 10 stabilisce che, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, sono definite le modalità attuative delle sopradescritte disposizioni, comprese quelle relative all'esercizio dell'opzione da effettuarsi d'intesa con il fornitore.

Pertanto, con il presente provvedimento sono stabiliti modalità e termini per consentire ai soggetti beneficiari delle suddette detrazioni, d'intesa con il fornitore, di comunicare all'Agenzia delle entrate l'esercizio dell'opzione per usufruire dello sconto, in luogo della detrazione.

In particolare, il presente provvedimento prevede che, per gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari, la comunicazione dell'esercizio dell'opzione è effettuata dal soggetto avente diritto alla detrazione, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, oppure presentando agli uffici dell'Agenzia delle entrate l'apposito modulo approvato con il provvedimento medesimo.

Invece, per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali, il provvedimento stabilisce che la comunicazione dell'opzione è effettuata con le modalità previste al punto 4.2 del provvedimento del 28 agosto 2017, prot. 165110 e al punto 4.2 del provvedimento dell'8 giugno 2017, prot. 108572, ossia dall'amministratore di condominio, mediante il flusso informativo utilizzato per trasmettere i dati necessari alla predisposizione della dichiarazione dei redditi precompilata.

Il provvedimento, disciplina, altresì, le modalità e i termini con i quali il fornitore può recuperare lo sconto praticato, come credito d'imposta compensabile tramite modello F24, oppure può cedere il credito medesimo a soggetti terzi.

Il soggetto che ha esercitato l'opzione, analogamente a quanto avviene in caso di cessione delle detrazioni spettanti per gli interventi di cui trattasi, esegue il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale, dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Inoltre, il comma 3-ter del citato articolo 10 del decreto-legge n. 34 del 2019, stabilisce che, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del TUIR (realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia), i soggetti beneficiari della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi. Anche in tale eventualità, il fornitore dell'intervento può cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi; rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Al riguardo, per esigenze di uniformità e semplificazione, il presente provvedimento prevede che la cessione del credito da ultimo descritto sia comunicata all'Agenzia delle entrate con gli stessi termini e modalità previsti in casi simili già disciplinati.

Per le stesse motivazioni, viste anche le numerose richieste di chiarimenti formulate dai soggetti interessati, il presente provvedimento dispone che con gli stessi termini e modalità sia comunicata all'Agenzia delle entrate la cessione del credito corrispondente alle detrazioni spettanti ai sensi dell'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 (c.d. SISMABONUS ACQUISTI).

A tal fine, il presente provvedimento contiene i necessari richiami ai provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 28 agosto 2017, prot. 165110 e del 18 aprile 2019, prot. 100372.

Il provvedimento, infine, reca le opportune norme transitorie e di coordinamento con le vigenti disposizioni direttoriali in tema di comunicazione delle cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni per gli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico. In particolare, per esigenze di uniformità e semplificazione, è previsto l'utilizzo di un unico modulo, sia per la comunicazione della cessione dei suddetti crediti, sia per la comunicazione dell'esercizio dell'opzione per lo sconto.

Riferimenti normativi

Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lett. a); art. 73, comma 4).

Statuto dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1).

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1).

Decreto del Ministro delle Finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 9 del 12 gennaio 2001.

Disciplina normativa di riferimento

Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, recante "Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi".

Decreto del Presidente della Repubblica 27 febbraio 1986, n. 917, recante l'approvazione del Testo Unico delle Imposte sui Redditi.

Decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, recante "Norme di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi e dell'imposta sul valore aggiunto, nonché di modernizzazione del sistema di gestione delle dichiarazioni" e, in particolare, gli articoli 17 e seguenti, che disciplinano il sistema dei versamenti unitari con compensazione.

Decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 e successive modificazioni, recante "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del

Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale" convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e successive modificazioni e, in particolare, gli articoli 14 e 16.

Decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58 e, in particolare, l'articolo 10, recante *"Modifiche alla disciplina degli incentivi per gli interventi di efficienza energetica e rischio sismico"*.

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 giugno 2017, prot. 108572, recante *"Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico, ai sensi dell'articolo 16, comma 1-quinquies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera c), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232"*.

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 agosto 2017, prot. 165110, recante *"Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, ai sensi del comma 2-ter dell'articolo 14, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90 nonché per gli interventi di riqualificazione energetica che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva ai sensi del comma 2-sexies del medesimo articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 già disciplinate con provvedimento 8 giugno 2017"*.

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 18 aprile 2019, prot. 100372, recante *"Modalità di cessione del credito introdotta dall'articolo 1, comma 3, lettera a), nn. 5 e 9, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e coordinamento con il Provvedimento 8 giugno 2017, prot. 108572 ed il Provvedimento 28 agosto 2017, prot. 165110"*.

La pubblicazione del presente Provvedimento sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell'art. 1, comma 361, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 31 luglio 2019

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Antonino Maggiore
(firmato digitalmente)

COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA E RISCHIO SISMICO EFFETTUATI SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI: MODELLO E ISTRUZIONI



COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA E RISCHIO SISMICO EFFETTUATI SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679

Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come tratta i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti all'interessato ai sensi del Regolamento UE 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali.

Finalità del trattamento	I dati forniti con questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate per le attività connesse all'esercizio dell'opzione relativa agli interventi di efficienza energetica e rischio sismico effettuati su singole unità immobiliari di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 14 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e le relative attività di liquidazione, accertamento e riscossione.
Conferimento dati	I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente al fine di potersi avvalere degli effetti delle disposizioni in materia di cessione del credito o riconoscimento del contributo sotto forma di sconto. L'indicazione di dati non veritieri può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali. I dati saranno conservati per la durata prevista dalla normativa di riferimento.
Categorie di destinatari dei dati personali	I suoi dati anagrafici saranno messi a disposizione dei soggetti cessionari, dei fornitori che applicano lo sconto e dei loro incaricati. I suoi dati personali non saranno oggetto di diffusione, tuttavia, se necessario potranno essere comunicati: - ai soggetti cui la comunicazione dei dati debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria; - ai soggetti designati dal Titolare, in qualità di Responsabili, ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del titolare o del responsabile; - ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela dell'Agenzia in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.
Modalità del trattamento	I dati personali sono trattati con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti. L'Agenzia delle Entrate attua idonee misure per garantire che i dati forniti vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Agenzia delle Entrate impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo.
Titolare del trattamento	Titolare del trattamento dei dati personali è l'Agenzia delle Entrate, via Giorgione, 106 - 00147 Roma.
Responsabile del trattamento	L'Agenzia delle Entrate si avvale di Sogei Spa, in qualità di partner tecnologico al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, designata per questo Responsabile del trattamento.
Responsabile della Protezione Dati	Il dato di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati è: entrate.dpo@agenziaentrate.it
Diritti dell'interessato	L'interessato ha il diritto, in qualunque momento, di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati forniti e/o verificarne l'utilizzo. Ha, inoltre, il diritto di chiedere, nelle forme previste dall'ordinamento, la rettifica dei dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti. Tali diritti possono essere esercitati con richiesta indirizzata a: Agenzia delle Entrate, via Giorgione 106 - 00147 Roma - indirizzo di posta elettronica: entrate.updp@agenziaentrate.it Qualora l'interessato ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento, potrà rivolgersi al Garante per la Protezione dei dati Personali, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento. Ulteriori informazioni in ordine ai Suoi diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it .
Consenso	L'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetto pubblico, non deve acquisire il consenso degli interessati per trattare i loro dati personali. La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.



**COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA
AGLI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA E RISCHIO SISMICO
EFFETTUATI SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI**

DATI DEL RICHIEDENTE			
Codice fiscale			
Telefono		E-mail	
Persone fisiche			
Cognome		Nome	
Data di nascita		Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)
Soggetti diversi dalle persone fisiche			
Denominazione o ragione sociale			
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE (da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal richiedente)			
Codice fiscale		Codice carica	
Cognome		Nome	
Data di nascita		Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)
Tipologia di opzione (barrare solo una casella)			
A CESSIONE DEL CREDITO ☐		B CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO ☐	
Tipologia di intervento (barrare solo una casella)			
ATTENZIONE: per gli interventi di cui ai punti 12, 13 e 14 non è possibile scegliere l'opzione A "CESSIONE DEL CREDITO"			
1. Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente			☐
2. Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)			☐
3. Interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi			☐
4. Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione $\geq$ classe A			☐
5. Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione $\geq$ classe A + sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua			☐
6. Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari			☐
7. Acquisto e posa in opera di schermature solari			☐
8. Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili			☐
9. Acquisto e posa in opera di micro generatori in sostituzione di impianti esistenti			☐
10. Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)			☐
11. Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia			☐
12. Intervento antisismico in zona ad alta pericolosità			☐
13. Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore			☐
14. Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiori			☐
15. Demolizione e ricostruzione intero immobile sito in un comune ricadente in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore)			☐
16. Demolizione e ricostruzione intero immobile sito in un comune ricadente in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiori)			☐
Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)			
Importo complessivo del credito cedibile o contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante)			
			Anno di sostenimento della spesa

Dati catastali identificativi dell'immobile oggetto dell'intervento			
Codice comune	Tipologia immobile (T/U)	Sezione Urbana/ Comune catastale	
Foglio	Particella	/	Subalterno

IL SOTTOSCRITTO COMUNICA			
di effettuare l'opzione con riguardo alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre dell'anno di riferimento a favore dei seguenti soggetti			
Dati dei cessionari o dei fornitori che applicano lo sconto (la sezione sottostante va compilata solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)			
01	Cognome e nome o Denominazione		
	Codice fiscale		Data di esercizio dell'opzione
	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento		Tipologia del cessionario (compilare in caso di CESSIONE DEL CREDITO)
02	Cognome e nome o Denominazione		
	Codice fiscale		Data di esercizio dell'opzione
	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento		Tipologia del cessionario (compilare in caso di CESSIONE DEL CREDITO)
03	Cognome e nome o Denominazione		
	Codice fiscale		Data di esercizio dell'opzione
	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento		Tipologia del cessionario (compilare in caso di CESSIONE DEL CREDITO)
04	Cognome e nome o Denominazione		
	Codice fiscale		Data di esercizio dell'opzione
	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento		Tipologia del cessionario (compilare in caso di CESSIONE DEL CREDITO)
05	Cognome e nome o Denominazione		
	Codice fiscale		Data di esercizio dell'opzione
	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento		Tipologia del cessionario (compilare in caso di CESSIONE DEL CREDITO)
Totale credito ceduto o contributo sotto forma di sconto			

AUTORIZZA	
l'Agenzia delle entrate a rendere visibili al cessionario, al fornitore che applica lo sconto e ai loro incaricati del trattamento dei dati le informazioni relative ai propri dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale).	
Cessione a istituti di credito e intermediari finanziari	
DICHIARA	
☐	che nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa ricadeva nella NO TAX AREA (ossia si trovava nelle condizioni di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del TUIR).
Luogo e data	Firma (per esteso e leggibile)
Si allega fotocopia del documento di identità del richiedente e, se presente, documento di identità del rappresentante/tutore firmatario. QUESTO MODELLO VA PRESENTATO PRESSO UNO DEGLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (IN ALTERNATIVA È POSSIBILE COMUNICARE L'OPZIONE TRAMITE I SERVIZI TELEMATICI MESSI A DISPOSIZIONE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE)	



COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA E RISCHIO SISMICO EFFETTUATI SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE

Premessa

Con il presente modello il contribuente comunica all'Agenzia delle entrate l'opzione relativa agli interventi di efficienza energetica e rischio sismico effettuati su singole unità immobiliari.

In particolare, l'articolo 14, commi 2-ter e 2-sexies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e successive modifiche ha previsto che i soggetti che hanno sostenuto nell'anno precedente spese per interventi di riqualificazione energetica effettuati su singole unità immobiliari, in luogo della detrazione, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.

Con riferimento agli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del TUIR, l'articolo 10 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, ha introdotto la facoltà per i soggetti beneficiari della detrazione di optare per la cessione del corrispondente credito in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi stessi. L'articolo 10 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, ha inoltre previsto, per gli interventi di efficienza energetica e rischio sismico, la possibilità per il contribuente di optare, in luogo della detrazione d'imposta, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi:

A. di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63;

B. di adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.

ATTENZIONE: Solo per gli interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, il contribuente, in luogo della detrazione, può scegliere tra la cessione del credito e il contributo sotto forma di sconto anticipato dal fornitore.

A tal fine, occorre che i soggetti beneficiari delle detrazioni comunichino all'Agenzia delle entrate, tramite il presente modello, di voler esercitare l'opzione entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa. Il presente modello può essere presentato presso uno degli uffici dell'Agenzia delle entrate. Il presente modello può essere inviato ai predetti uffici anche tramite posta elettronica certificata, sottoscritto con firma digitale oppure con firma autografa. In quest'ultimo caso, il modello deve essere inviato unitamente a un documento d'identità del firmatario. Si ricorda che la comunicazione può essere effettuata, in alternativa, mediante i servizi telematici messi a disposizione nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate. Con la sottoscrizione del modello il contribuente autorizza l'Agenzia delle entrate a rendere visibili ai cessionari o ai fornitori che applicano lo sconto e ai loro incaricati del trattamento dei dati le informazioni relative ai propri dati anagrafici. Al modello va allegata la fotocopia del documento di identità del richiedente e, se presente, il documento di identità del rappresentante/tutore firmatario.

Compilazione del modello

Nella sezione **"Dati del richiedente"** devono essere indicati il codice fiscale e i dati anagrafici del soggetto beneficiario della detrazione per gli interventi di efficienza energetica o rischio sismico che ha effettuato l'opzione per la cessione del credito o per il contributo sotto forma di sconto.

Nella sezione **"Dati relativi al rappresentante"** devono essere indicati il codice fiscale e i dati anagrafici del rappresentante del soggetto richiedente. Nel campo "codice carica" deve essere indicato il codice 1, nel caso di rappresentante legale e codice 2, nel caso di rappresentante di minore, inabilitato o interdetto. Per la tabella completa dei codici di carica si rinvia alle istruzioni per la compilazione dei modelli di dichiarazione Redditi, pubblicate sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it. Questa sezione deve essere compilata solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario della detrazione d'imposta.

Il richiedente deve indicare, in luogo alla detrazione d'imposta, l'opzione che intende esercitare, barrando una sola delle caselle nella sezione **"Tipologia di opzione"**.

Nella sezione **"Tipologia di intervento"** deve essere indicato l'intervento di efficienza energetica o rischio sismico effettuato dal soggetto richiedente. In questa sezione può essere barrata una sola casella. Se il contribuente ha effettuato nello stesso anno tipologie diverse di interventi tra quelli indicati nel modello e ha effettuato l'opzione per ciascun intervento deve compilare un modello per ogni intervento effettuato.

L'opzione per la cessione del credito è possibile solo per gli interventi indicati dal punto 1 al punto 11 e dal punto 15 al punto 16 della sezione **"Tipologia di intervento"**, mentre l'opzione per il contributo sotto forma di sconto è esercitabile per tutti gli interventi indicati nel modello.

In questa sezione devono essere indicati, inoltre, l'importo complessivo della spesa sostenuta, l'importo complessivo del credito cedibile o contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante) e l'anno di sostenimento della spesa.

Nella sezione **"Dati catastali identificativi dell'immobile oggetto dell'intervento"** devono essere indicati i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento indicato nella sezione **"Tipologia di intervento"**, rilevabili dal certificato catastale o dall'atto di compravendita.

Nella sezione **"Dati dei cessionari o dei fornitori che applicano lo sconto"** - da compilare solo dopo aver acquisito l'accettazione da parte degli stessi -, devono essere indicati la denominazione e il codice fiscale del soggetto a favore del quale è esercitata l'opzione, la data di esercizio dell'opzione, nonché ammontare del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto, spettante sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre.

Nel campo **"Tipologia del cessionario"**, da compilare solo nel caso di opzione per la cessione del credito, deve essere riportato il codice 1 se il cessionario è un fornitore dei beni e servizi necessari alla realizzazione dell'intervento o il codice 2 se il cessionario è un altro soggetto privato, ad esempio persone fisiche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti, diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Per gli interventi di cui al punto 11 della sezione **"Tipologia intervento"**, nel campo **"Tipologia del cessionario"** può essere indicato solo il codice 1, in quanto la cessione del credito può essere effettuata solo a favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione dell'intervento. Solo i contribuenti che ricadono nella **"No tax area"**, ossia i possessori di redditi esclusi dall'imposizione ai fini dell'Irpef o per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni per redditi di lavoro dipendente e assimilati, per redditi di pensione e altri redditi, di cui all'art. 13 del TUIR, possono cedere il credito anche a istituti di credito e intermediari finanziari. In tal caso devono indicare il codice 2 nella casella **"Tipologia del cessionario"**.

La sezione **"Cessione a istituti di credito e intermediari finanziari"** deve essere compilata solo dai contribuenti che, oltre ad aver optato per la cessione del credito, nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa ricadevano nella cosiddetta **"No tax area"**, barrando l'apposita casella al fine di dichiarare che si trovano in tale condizione.