

LEGGE 77/2020 – CONVERSIONE CON MODIFICHE DEL DL «RILANCIO» (DL 34/2020)

SUPERBONUS 110%

MARCO ZANDONÀ
ANCE–Fiscalità Edilizia
(fiscalitaedilizia@ance.it)

SUPERBONUS AL 110%



Riferimenti normativi

- Art. 119 e 121 della Legge 77/2020 di conv. con modifiche del DL «Rilancio» (DL 34/2020)
- Art. 10 del DL 76/2020 Decreto «Semplificazioni» (DDL 1886/S)
- Artt. 63 e 80 del DL 104/2020 Decreto «Agosto» (DDL 1925/S)

Provvedimenti attuativi

- *MISE DM «efficienza energetica» 6 agosto 2020*
- *MISE DM «Asseverazioni» agosto 2020*
- *MIT DM 6 agosto 2020 di modifica al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 Modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati*

Documenti di prassi su Superbonus– Agenzia delle Entrate

- *CM 24/E dell'8 agosto 2020*
- *Provvedimento n. 283847 dell'8 agosto 2020*

Documenti di prassi su Bonus in generale – Agenzia delle Entrate

- *RM n. 34 del 25 giugno 2020*
- *Risposta n.195 e n.196 del 30 giugno 2020*
- *Risposta n.281 del 27 agosto 2020*
- *Risposta n.244 del 5 agosto 2020*

SUPERBONUS AL 110%



SPESE SOSTENUTE
DAL 1 LUGLIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2021



DETRAZIONE RIPARTITA IN 5 QUOTE ANNUALI

IMMOBILI

- ✓ parti comuni di edifici residenziali in condominio
- ✓ edifici residenziali unifamiliari e pertinenze
- ✓ unità immobiliari residenziali *funzionalmente indipendenti e con uno o più accesso autonomi dall'esterno* site in edifici plurifamiliari
- ✓ singole unità immobiliari e pertinenze (**max 2 in caso di Ecobonus**)

Sono *escluse* le unità immobiliari (cd. Abitazioni di lusso) *accatastate in una delle categorie A1 A8 e A9 (salvo per quanto riguarda le A9 quelle aperte al pubblico (vedi art.80 dl 104/2020)*

SUPERBONUS AL 110%



CM 24/E
8 agosto 2020



IMMOBILI

Il **condominio** inteso in senso «civilistico» - art. 1117 CC

l'edificio unifamiliare inteso come **unica unità immobiliare** di proprietà esclusiva, **funzionalmente indipendente** (*dotata di installazione e impianti di proprietà esclusiva*) con uno o più **accessi autonomi dall'esterno** (*indipendenti e non comuni ad altre unità immobiliari, chiusi da cancello o portone di ingresso da strada, cortile o giardino*) e destinato ad abitazione di 1 nucleo familiare

le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site in edifici plurifamiliari devono possedere entrambi i requisiti: *indipendenza funzionale e accessi autonomi*



No al Superbonus per interventi su parti comuni a due o più unità distintamente accatastate in un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà

SUPERBONUS AL 110%



BENEFICIARI

- ✓ **condomini**
- ✓ **persone fisiche** non esercenti attività d'impresa, arti o professioni
- ✓ **istituti autonomi case popolari** (IACP) o enti con stesse finalità (**anche per le spese dal 1.1.2022 al 30.6.22** in caso di **ECOBONUS**)
- ✓ **cooperative a proprietà indivisa**
- ✓ **terzo settore** (organizzazioni non lucrative di attività sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale)
- ✓ **associazioni e società sportive** dilettantistiche limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a **spogliatoi**

SUPERBONUS AL 110%



CM 24/E
8 agosto 2020

SOGGETTI ESCLUSI

- i titolari di reddito di impresa e gli esercenti arti e professioni. **Salvo per le spese per interventi condominiali in qualità di condòmini. In tal caso, le unità non residenziali (es. strumentali) rientrano nella detrazione solo se gli interventi vengono effettuati in edifici a prevalente destinazione residenziale (superficie complessiva delle unità residenziali superiore al 50%)**
- i redditi assoggettati a tassazione separata, a imposta sostitutiva, i no tax area **non possono usufruire della detrazione direttamente ma possono optare per lo sconto o per la cessione**
- tutti coloro che non possiedono redditi imponibili (es. *persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia detentori dell'immobile con contratto di locazione o comodato*)
- tutti gli organismi di investimento collettivo del risparmio (*mobiliari e immobiliari*) non soggetti a imposte sui redditi e IRAP

ECOBONUS AL 110%



INTERVENTI

a) isolamento termico delle **superfici opache verticali, orizzontali e inclinate** con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità sita nelle «villette a schiera» (*ammontare complessivo max **50.000** euro per edifici **unifamiliari** o «villette a schiera»; max **40.000** euro per il num. delle unità immobiliari nell'edificio in edifici da 2 a 8 unità; max **30.000** per il num. delle unità immobiliari in edifici con più di 8 unità immobiliari*). I materiali isolanti devono rispettare i CAM di cui al DM 11.10.17.

b) sulle parti comuni di edifici per:

- la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con **impianti centralizzati** per il riscaldamento, il raffrescamento, la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione almeno pari alla classe A, **a pompa di calore**, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo; di **microcogenerazione, o a collettori solari**;
- allaccio **a sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i comuni montani** non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto (*max **20.000 euro** x unità immobiliare in edifici fino a 8 unità, max **15.000 euro** x unità in edifici con più di 8 unità*); Sono incluse le spese per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito.

ECOBONUS AL 110%



INTERVENTI

c) su edifici unifamiliari o su unità site nelle cd. «villette a schiera» per:

- la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento, o la fornitura di **acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore**, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione **o a impianti a collettori solari**;
 - la **sostituzione con caldaie aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5, esclusivamente per le aree non metanizzate** nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto;
 - **allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente** nei **comuni montani** non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate.
- Sono incluse le spese per lo smaltimento e la bonifica degli impianti sostituiti (max 30.000 euro);**

d) di risparmio energetico ordinariamente previsti se eseguiti congiuntamente ad uno dei suddetti.



Se l'edificio è **sottoposto ad almeno uno dei vincoli del «Codice dei beni culturali e del paesaggio»**, **o gli interventi «potenziati» sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali la detrazione si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico «trainati» anche in assenza degli interventi «potenziati»**

ECOBONUS AL 110%



Limite di spesa interventi condominiali

ESEMPIO DI CALCOLO AMMONTARE MASSIMO DI SPESA IN CASO DI LAVORI CONDOMINIALI DI ISOLAMENTO TERMICO

In caso di edificio composto da 15 unità immobiliari il limite di spesa ammissibile alla detrazione è € 530.000: € 40.000 per 8 unità immobiliari (€ 320.000) + € 30.000 per 7 unità immobiliari (€ 210.000).

ESEMPIO DI CALCOLO AMMONTARE MASSIMO DI SPESA IN CASO DI SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE IN CONDOMINIO

In caso di edificio composto da 15 unità immobiliari il limite di spesa ammissibile alla detrazione è € 265.000: € 20.000 per 8 (€ 160.000) + € 15.000 per 7 (€ 105.000).

ECOBONUS AL 110%



Limite di spesa interventi condominiali

Nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, l'ammontare di spesa è il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio

INTERVENTO CONDOMINIALE DI ISOLAMENTO TERMICO SU CONDOMINIO DI 5 UNITÀ

Intervento di **isolamento termico € 40.000 x 5 unità immobiliari**
= limite max di spesa **€ 200.000**. I condomini calcolano la **detrazione in base ai millesimi di proprietà**

ECOBONUS AL 110%



Limite di spesa in caso di più interventi su uno stesso immobile

Se sullo stesso immobile sono effettuati più interventi agevolati il limite massimo di spesa deriva dalla somma degli importi previsti per ciascun intervento

INTERVENTI DI ISOLAMENTO TERMICO

**+ SOSTITUZIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE IN UN EDIFICIO
UNIFAMILIARE**

Intervento di **isolamento termico** limite di spesa **€ 50.000** + **sostituzione di impianto di climatizzazione** invernale limite di spesa **€ 30.000** = limite max di spesa **€ 80.000** (la detrazione sarà pari a 88.000 euro).

ECOBONUS AL 110%



INTERVENTI

Per accedere alla detrazione è necessario che...

- Gli interventi rispettino i **requisiti minimi sulle prestazioni energetiche degli edifici dal DM del 6 agosto 2020 (tramite Asseverazione)**
- **sia attestata la congruità dei costi (tramite Asseverazione)**
- i materiali isolanti e gli impianti rispondano a **specifici requisiti tecnici ed ambientali**
- gli interventi assicurino il miglioramento di **almeno 2 classi energetiche**, o il conseguimento della classe energetica più alta **possibile (tramite APE)**



È necessario l'A.P.E.

Pre e post - intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma di dichiarazione asseverata.

*Nel rispetto dei requisiti minimi sono ammessi anche gli interventi di **demolizione e ricostruzione intesi come «ristrutturazione edilizia»***

PROVVEDIMENTI ATTUATIVI

110 %



DM EFFICIENZA ENERGETICA DM MISE 6 AGOSTO 2020

Fissa...

- i **requisiti tecnici** che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni fiscali
- le modalità di attestazione del **miglioramento di due classi energetiche**
- i **massimali di costo** specifici per singola tipologia di intervento
- le procedure e le modalità di **controlli a campione eseguiti dall'Enea**, sia documentali che in situ, volti ad accertare il rispetto dei requisiti richiesti per l'accesso al beneficio

Congruità dei costi come procedere – 3 criteri

- prezzari regionali
- «prezzi informativi dell'edilizia» DEI
- analisi analitica del tecnico, ove i suddetti prezzari non riportino gli interventi oggetto di asseverazione, anche avvalendosi dei prezzari dell'allegato I del DM «massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore.

PROVVEDIMENTI ATTUATIVI

110 %



DM ASSEVERAZIONI MISE 3 agosto 2020



Elementi essenziali dell'Asseverazione

- Indicazione di una PEC per comunicazione con valore legale
- dichiarazione che il massimale della **polizza allegata** è adeguato alle attestazioni/asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle asseverazioni o attestazioni

Compilazione e invio

- Va inviata a **interventi conclusi** (90 gg dalla fine) **o a SAL** (non più di 2 SAL per ogni intervento, e ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento)
- è **compilata on-line** nel portale ENEA
- la stampa del modello debitamente firmato in ogni pagina e timbrata sulla pagina finale con il timbro professionale, è **digitalizzata e trasmessa ad ENEA attraverso il sito**

- Dopo la trasmissione l'Enea invia al tecnico **la ricevuta di trasmissione con il codice univoco identificativo** attribuito dal sistema
- L'ENEA effettua un **controllo automatico**, volto ad assicurare la completezza della documentazione fornita



L'asseverazione di fine lavori va inviata anche se sono state prodotte asseverazioni per singolo SAL

PROVVEDIMENTI ATTUATIVI



ENEA controlla che sia fornita
dichiarazione ...

- a) che il **beneficiario** rientri tra quelli ammessi
- b) per tutti gli interventi oggetto dell'Asseverazione, che i **dati tecnici** dichiarati garantiscano: la rispondenza ai requisiti di cui al DM Efficienza Energetica, e che la tipologia di edificio rientri tra quelli agevolabili ai sensi dell'articolo 119 del Decreto Rilancio
- c) che siano **rispettate le condizioni** previste per gli eventuali ulteriori **interventi** da ecobonus «trainati»
- d) della **congruità degli interventi al rispetto dei costi specifici di cui al Decreto Efficienza Energetica**
- e) che **l'Asseverazione sia regolarmente datata, sottoscritta e timbrata** dal Tecnico Abilitato
- f) che nell'Asseverazione sia presente il **richiamo agli artt. 47, 75 e 76 del DPR 445/2000**
- g) del Tecnico Abilitato di voler **ricevere ogni comunicazione con valore legale**
- d) che, alla data di presentazione dell'asseverazione, il **massimale della Polizza di Assicurazione è adeguato** alle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi e, comunque, non inferiore a 500 mila euro
- h) che, per la **Polizza di Assicurazione, siano riportati la società assicuratrice, il numero della polizza, l'importo complessivo assicurato, la disponibilità residua della copertura assicurativa, che deve essere maggiore o uguale all'importo dell'intervento asseverato**

SISMABONUS AL 110%



INTERVENTI

dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, sono potenziati al 110% tutti gli interventi su edifici siti in zona 1, 2 e 3 a cui spetta:

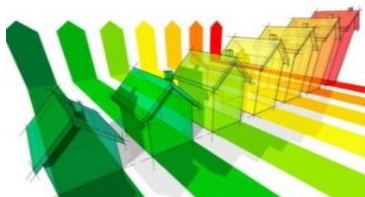
- ❖ il Sismabonus singole unità
- ❖ il Sismabonus condomini
- ❖ il Sismabonus acquisti

La detrazione spetta anche per Sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici se installati congiuntamente a uno degli interventi da «Sismabonus»



Detrazione al 90% del premio assicurativo di una polizza per il rischio di eventi calamitosi se l'impresa di assicurazione con cui è contratta è anche cessionaria del credito da Sismabonus

PROVVEDIMENTI ATTUATIVI



DM MIT 6 agosto 2020

modifica al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 Modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati

Il progettista dell'intervento strutturale assevera la classe di rischio dell'edificio precedente all'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dei lavori

Il direttore dei lavori e il collaudatore statico (se nominato ex lege), al collaudo dei lavori, attestano, per rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto asseverato



Aggiornamento

- 1) Aggiunge 3 modelli di asseverazione (1xSAL, 1xfine lavori, un'attestazione del collaudatore)
- 2) Sostituisce l'allegato B per la classificazione sismica pre e post - intervento aggiungendo il riferimento a:
 - *polizza assicurativa*
 - *attestazione della congruità dei costi*

INTERVENTI «TRAINATI»

**110 %**

Sono «**trainati**» quegli interventi che accedono al 110% solo perché effettuati congiuntamente ai cd. interventi «trainanti» (isolamento termico, sostituzione di impianti di climatizzazione su condomini o edifici unifamiliari incluse le cd. «villette a schiera»):

- **tutti gli interventi da Ecobonus** (art. 14 DL 63/2013) – *(trainati da Eco al 110%)*
- **installazione di infrastrutture di ricarica** di veicoli elettrici – *(trainati da Eco al 110%)*
- installazione di **impianti fotovoltaici con contestuale o successiva di sistemi di accumulo** – *(trainati da Eco e Sisma al 110%)*



CM 24/E
8 agosto 2020



le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute:

- **dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021**
- **tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti**



BONUS EDILIZIA AL 110%



INTERVENTI

l'installazione di impianti solari fotovoltaici e accumulatori integrati connessi alla rete **elettrica purché eseguiti congiuntamente** ad **interventi** di risparmio energetico e messa in sicurezza antisismica agevolati con Eco e Sismabonus **potenziati al 110%.**

spesa max 48.000
euro, nel limite di
2.400 euro per kWh
di potenza nominale
dell'impianto (ridotto
a 1600 per interventi
di recupero)



La detrazione è subordinata alla
cessione in favore del GSE
dell'energia non autoconsumata

BONUS COLONNINE AL 110%



INTERVENTI

l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici purché eseguiti congiuntamente a interventi di risparmio energetico agevolati con l'Ecobonus potenziato al 110%.

**limite annuo di
spesa max 3.000
euro riferito a
ciascun
contribuente**

*Resta tale anche nel caso in
cui nello stesso anno
vengano realizzate più
infrastrutture di ricarica*

UTILIZZO DEI BONUS



COME MASSIMIZZARE IL VANTAGGIO DEI BONUS al 110%?

Ipotesi 1

Utilizzo diretto a scomputo delle imposte sul reddito suddividendo il beneficio in 5 quote annuali

Ipotesi 2

Utilizzo indiretto, attraverso la **cessione del corrispondente credito d'imposta** a favore di altri soggetti, comprese le banche e gli intermediari finanziari.

La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso

Ipotesi 3

Sconto sul corrispettivo dei lavori (fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso) che viene **recuperato sotto forma di credito di imposta** pari alla detrazione, dall'impresa esecutrice in 5 quote e con possibilità di cessione ad altri soggetti incluse banche e intermediari finanziari.

La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Vengono ampliati l'ambito oggettivo e soggettivo

2020-2021

AMBITO OGGETTIVO

Interventi per cui è possibile optare per cessione o sconto:

- **da Ecobonus**
- **da Sismabonus**
- **da Bonus facciate**
- **da Bonus Edilizia (lavori edili)**
- **impianti fotovoltaici e colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici**

AMBITO SOGGETTIVO

Il credito può essere ceduto:

- **ai fornitori di beni e servizi**
- **ad altri soggetti (persone fisiche, esercenti lavoro autonomo, impresa, società ed enti)**
- **banche e agli intermediari**

Sono possibili più di due cessioni

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA



***In che momento esercitare
l'opzione per lo sconto o per la
cessione?***

Prov. 283847 8 agosto 2020

- ❖ Cessione e sconto sono possibili **ad ogni SAL** in relazione alla singola fattura emessa
- ❖ **In caso di interventi agevolati con Superbonus i SAL non possono essere più di 2 per ogni intervento e ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento**
- ❖ **L'opzione può essere esercitata anche per le rate residue non fruite delle detrazioni inerenti spese sostenute nel 2020 e nel 2021.** *(Es. Chi ha sostenuto la spesa nel 2020 può fruire di 2 rate nella dichiarazione dei redditi, cedendo il credito delle restanti)*

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA



Requisiti per accedere all'opzione: Asseverazione e Congruità

Prov. 283847 8 agosto 2020

- per **l'Ecobonus** serve **l'asseverazione** di tecnici abilitati che attestino **il rispetto dei requisiti** e la **congruità delle spese** (invio di copia all'ENEA)
- per **Sismabonus 110%** serve **l'asseverazione** già prevista che dovrà attestare anche la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati

L'asseverazione può essere rilasciata al termine dei lavori o ad ogni SAL

➔ **DM MISE**
«asseverazioni»
3 agosto 2020

DM MIT
6 agosto 2020

È **necessario il visto di conformità** che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione rilasciato da dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF. Questi soggetti devono **verificare la sussistenza delle asseverazioni richieste**

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA



Ammontare della detrazione, dello sconto, del credito

Prov. 283847 8 agosto 2020

LA DETRAZIONE:

- viene calcolata sulle **spese complessivamente sostenute** nel periodo di imposta **comprehensive dell'importo non corrisposto al fornitore in caso di sconto**
- si **applica sul totale della fattura**, al lordo del pagamento dell'IVA
- in caso di più fornitori per lo stesso intervento la detrazione è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute verso ciascuno

IL CONTRIBUTO: ricevuto dal beneficiario della detrazione che opta per lo sconto, può essere **pari, al massimo, al corrispettivo dei lavori** (*vedi slide successiva*)

IL CREDITO DI IMPOSTA: ricevuto dal fornitore che pratica lo sconto **è pari alla detrazione**

IL CREDITO DI IMPOSTA CEDUTO: in caso di opzione per la cessione del credito, **è pari alla detrazione spettante**

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA



**Importo dei
lavori € 30.000**

...QUINDI IN CASO DI SCONTO...

il fornitore applica lo sconto per l'intero ammontare del corrispettivo - il beneficiario non pagherà nulla, mentre il fornitore maturerà un credito di imposta pari a € 33.000 (110% di 30.000 euro)

il fornitore applica uno sconto parziale pari a € 10.000 - il beneficiario pagherà € 20.000 e potrà detrarre o cedere € 22.000 (110% di 20.000), mentre il fornitore maturerà un credito di imposta pari a € 11.000 (110% di 10.000 euro)

SCONTO IN FATTURA

UN ESEMPIO DI CALCOLO AL LORDO DELL'IVA

Ipotesi:

- ✓ Importo dell'intervento = € 30.000 + IVA 10% = 33.000
- ✓ Sconto per l'intero importo = € 33.000

Detrazione spettante: 110% di € 33.000 = € 36.300



Sconto praticato = € 33.000

L'IMPRESA:

- fattura l'intero corrispettivo di € 30.000+IVA10% indicando espressamente l'importo dello sconto esattamente pari al corrispettivo + IVA (€ 33.000) ai sensi dell'art.121 del DL 34/2020
- recupera l'importo pari alla detrazione (€ 36.300) usufruendo di un credito d'imposta che, alternativamente:
 - utilizzerà, in 5 anni, per il versamento dei tributi e contributi dovuti
 - cederà ad altri soggetti ivi incluse banche e intermediari finanziari

IL COMMITTENTE:

- non deve pagare nulla

L'Impresa dovrà versare 3000 euro di IVA che recupererà:

- in caso di **utilizzo diretto**, tramite compensazione con altre imposte o contributi (*dato che il credito di imposta include anche l'IVA*)
- in caso di **cessione del credito** di imposta, dall'importo ricevuto dal cessionario (*dato che il credito ceduto comprende anche l'IVA*)

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA



Modalità di esercizio dell'opzione

Prov. 283847 8 agosto 2020

L'opzione va inviata in via telematica all'Agenzia delle Entrate, tramite la **«comunicazione»** approvata dal provv. dell'8 agosto 2020:

- a partire dal **15 ottobre 2020**
- entro il **16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese**
- entro il **16 marzo dell'anno di scadenza del termine per presentare la dichiarazione dei redditi**, in caso di esercizio dell'opzione per le rate residue non fruite
- **per gli interventi da Ecobonus al 110%** la **«comunicazione»** va inviata dopo il 5° giorno successivo al rilascio da parte dell'ENEA della **ricevuta di avvenuta trasmissione** dell'asseverazione



Entro **5 giorni dall'invio** della **«comunicazione»**, **l'AdE rilascia una ricevuta che attesta la presa in carico o lo scarto** con motivazioni

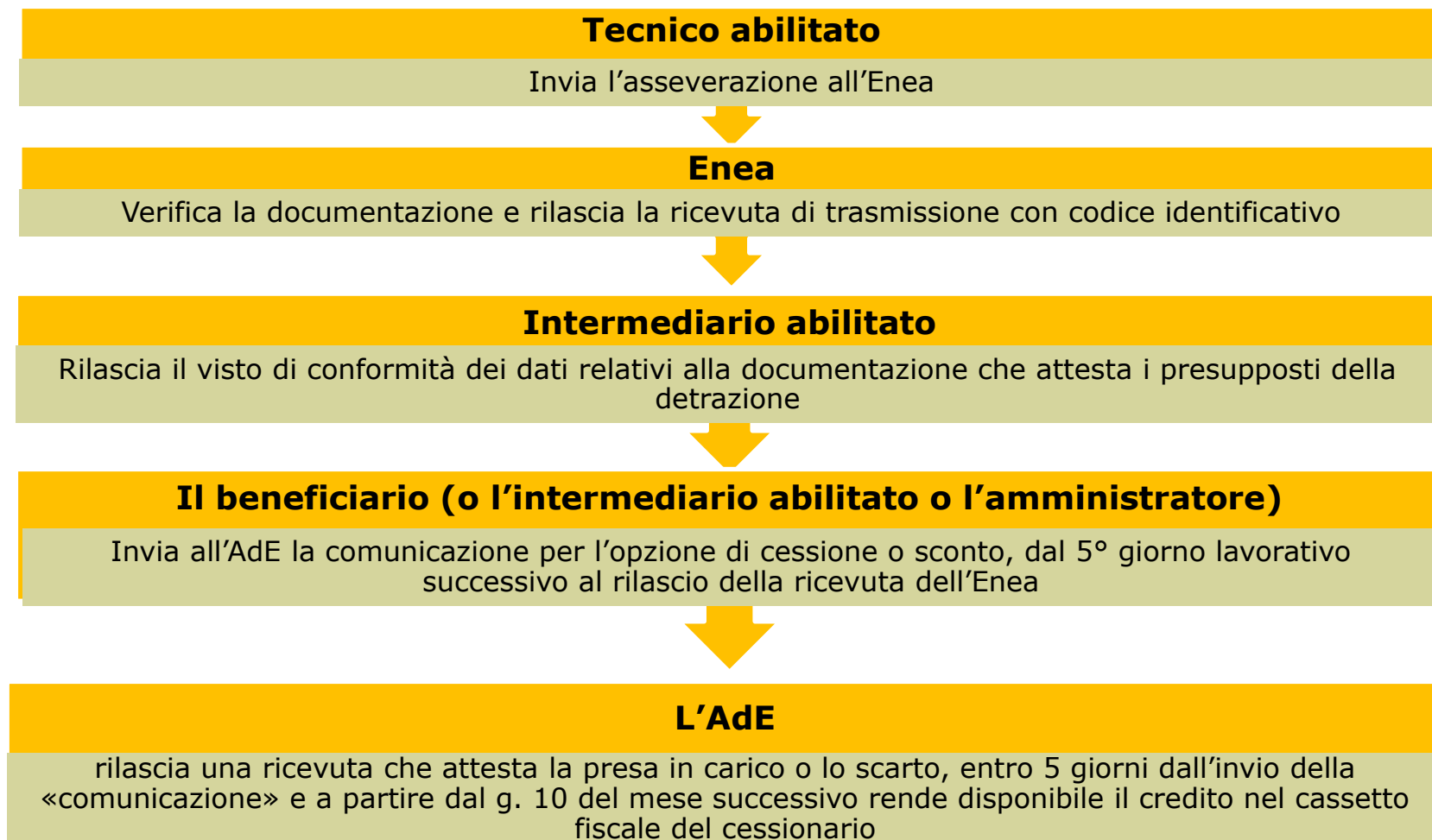
La ricevuta compare nell'area riservata del sito di chi l'ha trasmessa e può essere annullata o sostituita entro il 5° giorno del mese successivo a quello di invio



**Senza comunicazione
l'opzione è inefficace**

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Modalità di esercizio dell'opzione in caso di **Ecobonus al 110%**



CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Modalità di esercizio dell'opzione in caso di **Sismabonus al 110%**

Tecnico abilitato

Assevera gli interventi e la congruità dei costi e attribuisce il codice identificativo



Intermediario che appone il visto di conformità

Verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dal tecnico abilitato



Il beneficiario (o l'intermediario incaricato o l'amministratore)

Invia all'AdE la comunicazione per l'opzione di cessione o sconto



L'AdE

rilascia una ricevuta che attesta la presa in carico o lo scarto, entro 5 giorni dall'invio della «comunicazione» e a partire dal g. 10 del mese successivo rende disponibile il credito nel cassetto fiscale del cessionario

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Modalità di esercizio dell'opzione

Prov. 283847 8 agosto 2020



Chi inoltra la
comunicazione?

In caso di **lavori su singole unità** → la «comunicazione» è inviata direttamente dal beneficiario o tramite un intermediario. Se i lavori accedono al Superbonus la «comunicazione» deve farla chi rilascia il visto di conformità

In caso di **interventi condominiali** → la «comunicazione» è inviata dall'amministratore, direttamente o tramite un intermediario, o dal soggetto che rilascia il visto di conformità. L'invio da parte di quest'ultimo è obbligatorio se l'opzione è esercitata per le rate residue non fruite delle detrazioni

In assenza di amministratore, l'invio può essere effettuato dal condomino incaricato

Modello di «comunicazione»


**COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO
DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO,
IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA**

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

DATI DEL BENEFICIARIO

Codice fiscale

Telefono mail

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO

(da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)

Codice fiscale Codice carica

CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE
A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE
AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO
E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Firma del beneficiario
(o di chi lo rappresenta)

CONDOMINIO

(da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

Codice fiscale del condominio Condominio Minimo ☐

Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condominio incaricato

E-mail Firma

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato

Codice fiscale dell'incaricato

Data dell'impegno Firma dell'incaricato

DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS

VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato

Codice fiscale del responsabile del C.A.F. Codice fiscale del C.A.F.

Codice fiscale del professionista

Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista

ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA

Codice identificativo ENEC Polizza assicurativa ☐

ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO

Codice identificativo dell'asseverazione Codice fiscale del professionista Polizza assicurativa ☐

QUADRO A - INTERVENTO

Tipologia di intervento	Intervento trainato Superbonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
				,00		
Stato di avanzamento dei lavori	Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione		1° anno di sostenimento della spesa			

QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO

Codice Comune Tipologia immobile (T/U) Sezione Urbana/ Comune catastale

Foglio Particella / Subalterno

QUADRO C - OPZIONE

SEZIONE I - BENEFICIARIO

TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)

A CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO ☐B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA ☐

Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante)

Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruita

N. rata residua

,00

,00

SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto
1			,00	,00
2			,00	,00
3			,00	,00
4			,00	,00

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO

(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1			,00	
2			,00	
3			,00	
4			,00	

CESSIONE DEL CREDITO



In caso di cessione del credito per lavori condominiali

Prov. 283847 8 agosto 2020

In caso di **interventi condominiali**, il condomino che opta per la **cessione del credito**:



**AMMINISTRATORE
DEL CONDOMINIO**

- **comunica tempestivamente all'amministratore** del condominio l'avvenuta **cessione del credito e la relativa accettazione** da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario
- in **assenza di amministratore i dati della cessione sono comunicati al condomino incaricato** di inviare la **«comunicazione»** all'Agenzia delle entrate
- **l'amministratore del condominio o il condomino incaricato comunica** ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il **protocollo telematico della «comunicazione»**

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Modalità di utilizzo dei crediti di imposta

Il cessionario del credito o il fornitore che applica lo sconto



Conferma l'esercizio dell'opzione tramite **accettazione** della cessione mediante **l'area riservata del sito internet dell'Ade**

Dal **10 del mese successivo** alla corretta ricezione della comunicazione da parte dell'Ade (comprovata dalla ricevuta) può utilizzare il credito di imposta:

- in **compensazione** con altre imposte/contributi
- **cedendolo** ad altri soggetti incluse banche e intermediari

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA



Modalità di utilizzo dei crediti di imposta compensazione

Prov. 283847 8 agosto 2020

Il credito d'imposta può essere:

- **utilizzato esclusivamente in compensazione tramite F24** sulla base delle rate residue di detrazione non fruite dal beneficiario originario
- deve essere **usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali** con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione **non prima del 1 gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese**
- **l'F24 è presentato tramite i servizi telematici**, pena il rifiuto dell'operazione di versamento
- se **l'importo del credito** utilizzato in compensazione è **superiore** all'ammontare disponibile, il modello è **scartato**
- **la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso**

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA



Modalità di utilizzo dei crediti di imposta **cessione**

Prov. 283847 8 agosto 2020

- in alternativa alla compensazione, i cessionari e i fornitori dal **giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della «comunicazione»** possono optare per un'ulteriore cessione ad altri soggetti, incluse le banche e intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione
- la comunicazione avviene a pena d'inefficacia, a cura del cedente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, dopo aver confermato l'opzione, utilizzando le medesime funzionalità
- i cessionari utilizzano i crediti d'imposta secondo gli stessi termini, modalità e condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione da comunicare esclusivamente a cura dello stesso cessionario (*l'utilizzo in compensazione è consentito sempre dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese da parte del beneficiario originario*).

Non si applica

- il **limite massimo di 700 mila** euro dei crediti di imposta e dei contributi compensabili (*elevati dal DL Rilancio per il 2020 a 1 milione di euro*)
- il **divieto di compensazione in presenza di debiti** iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, **di ammontare superiore a 1.500 euro**

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Pagamento delle spese



**Persone
fisiche**

- il **pagamento delle spese**, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, **deve essere effettuato 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
- confermata l'applicazione della **ritenuta d'acconto dell'8%** da parte di banche, poste Italiane e istituti di pagamento

Il periodo di imposta a cui imputare le spese viene determinato secondo il criterio di cassa, in base alla data dell'effettivo pagamento



Imprese

L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa

Il periodo di imposta a cui imputare le spese viene determinato in base al criterio di competenza, indipendentemente dalla data di avvio dei lavori, e della data di pagamento



Agenzia delle Entrate - novità



RM 34/E
del 25 giugno 2020

Ammessi ECOBONUS e SISMABONUS

- ❖ per gli immobili "merce" di imprese esercenti attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare
- ❖ per gli immobili locati a terzi da parte di società immobiliari

superate
RM 303/E/2008
RM 340/E/2008

Che escludevano dall'Ecobonus gli immobili merce delle imprese di costruzione e gli immobili locati a terzi sia strumentali che abitativi



Agenzia delle Entrate - novità



Risp. n.195 e n.196
del 30 giugno 2020

Ammessa l'asseverazione «tardiva»

OK al Sismabonus acquisti per gli acquirenti di immobili demoliti e ricostruiti **in zona 2 e 3 per gli interventi le cui procedure autorizzatorie siano state avviate dopo il 1° gennaio 2017, ma prima del 1° maggio 2019**, anche in caso di asseverazione non contestuale alla richiesta del titolo abilitativo.

L'asseverazione va presentata entro la data del rogito



Agenzia delle Entrate - novità



*Risp. n.281 del 27
agosto 2020*

*Risp. n. 244 del 5
Agosto 2020*

Sismabonus acquisti

Sì all'aumento volumetrico degli edifici in caso di interventi che accedono al Sismabonus acquisti **ove consentito, con possibilità di fruire della detrazione su tutte le unità ricostruite a prescindere dal numero delle unità iniziali.**

Confermata l'asseverazione tardiva per gli interventi in zona 2 e 3

In caso, però, di acquisto di un immobile con relativa pertinenza la detrazione va calcolata, nel limite di 96.000 euro, sul prezzo unitario

MA in caso di acquisto di sola pertinenza, il Sismabonus acquisti gode di un unico limite di spesa



Agenzia delle Entrate - novità



Risp. 256
del 7 agosto 2020

Sismabonus

Intervento di frazionamento effettuato prima dei lavori di messa in sicurezza sismica con accatastamento delle nuove unità



Ok al Sismabonus calcolato sul numero delle unità risultanti dal frazionamento

I limite di spesa su cui calcolare il Sismabonus per interventi sulle singole unità immobiliari va individuato sulle unità immobiliari censite in catasto prima dell'avvio delle procedure autorizzatorie e dell'inizio dei lavori

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

MARCO ZANDONA'
Fiscalità Edilizia ANCE

Tel. 06.84567291-256

E-mail zandonam@ance.it