

## DECRETO "RILANCIO"

# Superbonus: dalle Entrate i primi chiarimenti, oltre al modello per lo "sconto in fattura" e la cessione del credito

Con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, l'Agenzia delle Entrate ha fornito gli attesi chiarimenti in merito all'ecobonus e al sismabonus, nonché relativamente all'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione, previste dagli artt. 119 e 121 del Decreto "Rilancio" (D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modifiche dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77). Contestualmente, con il Provvedimento direttoriale 8 agosto 2020, Prot. n. 283847/2020, l'Agenzia ha approvato il modello di comunicazione che consente di usufruire dal prossimo 15 ottobre dell'opzione per cedere il credito di imposta corrispondente alla detrazione spettante o per usufruire di uno sconto sul corrispettivo. Nel prospetto che segue si riporta una sintesi di entrambi i documenti.

<b>"ECOBONUS" anche per FAMILIARI e CONVIVENTI</b>	
TIPOLOGIE INTERVENTI AGEVOLATI SUPERBONUS)	di (c.d.
<p><b>D.L. n. 34/2020</b></p> <p>Il Decreto "Rilancio" prevede la <b>detrazione del 110%</b> per le seguenti tipologie di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• interventi in ambito di efficienza energetica;</li> <li>• interventi antisismici;</li> <li>• installazione di impianti fotovoltaici;</li> <li>• installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.</li> </ul> <p><b>Circolare n. 24/E</b></p> <p>La circolare indica in dettaglio (paragrafo 2), le tipologie di interventi ammessi, distinguendoli tra <b>interventi "trainanti"</b> (o "principali") ed interventi <b>"trainati"</b>, ed illustrandone i relativi <b>requisiti tecnici</b>. In particolare:</p>	
<p><b>INTERVENTI "TRAINANTI" (O "PRINCIPALI")</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi di isolamento termico sugli involucri.</li> <li>• Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale su parti comuni degli edifici in condominio.</li> <li>• Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli "edifici unifamiliari" o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari.</li> <li>• Interventi antisismici (sismabonus).</li> </ul>	
<p><b>INTERVENTI "TRAINATI"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi di efficientamento energetico.</li> <li>• Installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo.</li> <li>• Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.</li> </ul>	
<p><b>Stati di avanzamento lavori</b></p>	

	<p>In relazione agli interventi ammessi al superbonus, gli stati di avanzamento lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo; inoltre, è previsto che il primo stato di avanzamento debba riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento stesso.</p>																	
COSTI "ACCESSORI"	<p>Sono detraibili nella misura del 110% – anch'essi nei limiti previsti per ciascuna tipologia di intervento – le spese sostenute per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il rilascio del visto di conformità;</li> <li>• il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni (v. sotto);</li> <li>• l'acquisto dei materiali;</li> <li>• la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione, ispezione e prospezione);</li> <li>• gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'IVA indetraibile, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la TOSAP pagata dal contribuente ai fini dell'effettuazione dei lavori).</li> </ul>																	
AMBITO SOGGETTIVO	<p>Le nuove norme si applicano alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per i seguenti interventi:</p> <table border="1" data-bbox="459 976 1409 1704"> <thead> <tr> <th data-bbox="459 976 911 1032">SOGGETTO</th> <th data-bbox="911 976 1409 1032">TIPOLOGIA di IMMOBILE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="459 1032 911 1088">Condomini</td> <td data-bbox="911 1032 1409 1088">Unità immobiliari. (1)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1088 911 1211">Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni</td> <td data-bbox="911 1088 1409 1211"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1211 911 1301">Istituti autonomi case popolari (IACP) (2) (4)</td> <td data-bbox="911 1211 1409 1301" rowspan="2">Immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1301 911 1391">Enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP (3) (4)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1391 911 1480">Cooperative di abitazione a proprietà indivisa</td> <td data-bbox="911 1391 1409 1480">Immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1480 911 1536">Onlus, OdV e Aps</td> <td data-bbox="911 1480 1409 1536">Unità immobiliari.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1536 911 1626">Associazioni e società sportive dilettantistiche (5)</td> <td data-bbox="911 1536 1409 1626">Immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1626 911 1704">"Comunità energetiche rinnovabili" (6)</td> <td data-bbox="911 1626 1409 1704">Impianti a fonte rinnovabile gestiti dai medesimi soggetti.</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) Il superbonus si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari. Tale limite non si applica invece alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.  (2) Comunque denominati.  (3) Istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della normativa UE in materia di "in house providing".  (4) Per tali soggetti il superbonus spetta anche per le spese sostenute dal</p>	SOGGETTO	TIPOLOGIA di IMMOBILE	Condomini	Unità immobiliari. (1)	Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni		Istituti autonomi case popolari (IACP) (2) (4)	Immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica.	Enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP (3) (4)	Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	Immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.	Onlus, OdV e Aps	Unità immobiliari.	Associazioni e società sportive dilettantistiche (5)	Immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.	"Comunità energetiche rinnovabili" (6)	Impianti a fonte rinnovabile gestiti dai medesimi soggetti.
SOGGETTO	TIPOLOGIA di IMMOBILE																	
Condomini	Unità immobiliari. (1)																	
Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni																		
Istituti autonomi case popolari (IACP) (2) (4)	Immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica.																	
Enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP (3) (4)																		
Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	Immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.																	
Onlus, OdV e Aps	Unità immobiliari.																	
Associazioni e società sportive dilettantistiche (5)	Immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.																	
"Comunità energetiche rinnovabili" (6)	Impianti a fonte rinnovabile gestiti dai medesimi soggetti.																	

	<p>1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022. Lo stesso termine si applica anche ai condomini nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile (in base ai millesimi) è riferibile ai citati istituiti o enti.</p> <p>(5) Iscritte nel registro ex art. 5, comma 2, lettera c), del D.Lgs. 23 luglio 1999, n. 242.</p> <p>(6) Costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle "configurazioni" (art. 42-bis, D.L. 30 dicembre 2019, n. 162, convertito con modifiche dalla Legge 28 febbraio 2020, n. 8).</p> <p><b>Leasing</b> La detrazione spetta all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.</p>
CONDOMINIO	<p>Sono ammessi al superbonus gli interventi, effettuati dai condomini:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio;</li> <li>• realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.</li> </ul> <p><b>Nota bene</b> Il superbonus non si applica peraltro agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un <b>edificio interamente posseduto da un unico proprietario</b> o in comproprietà fra più soggetti.</p> <p><b>Pertinenze</b> In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, la detrazione spetta anche ai possessori o detentori di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi.</p> <p><b>Documentazione</b> Ai fini dei successivi controlli, occorre acquisire copia della <b>delibera assembleare</b> e della <b>tabella millesimale</b> di ripartizione delle spese; tale documentazione può comunque essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio.</p>
PERSONE FISICHE	<p>La circolare precisa quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• possono usufruire dalla detrazione tutti i <b>contribuenti residenti e non residenti in Italia;</b></li> <li>• la misura interessa le unità immobiliari non riconducibili ai "beni relativi all'impresa" (art. 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (art. 54, comma 2, del TUIR).</li> </ul> <p><b>Limiti</b> Non possono usufruire del superbonus i soggetti che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva;</li> <li>• non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (esempio: no tax area);</li> <li>• aderiscono al regime forfetario ex Legge n. 190/2014.</li> </ul> <p>Tali soggetti <b>possono</b> peraltro <b>optare</b> per lo "<b>sconto in fattura</b>" oppure per la <b>cessione del credito</b> corrispondente alla detrazione spettante.</p> <p><b>Imprenditori e professionisti: interventi su parti comuni</b> I titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono co-</p>

munque fruire del superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati su parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini. In tal caso la detrazione spetta – con riferimento agli interventi riguardanti le parti comuni – a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti da tali soggetti siano:

- strumentali alle attività di impresa o arti e professioni, oppure
- unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse oppure
- beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

#### **Possesso o detenzione dell'immobile**

Per poter usufruire della detrazione in esame, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un **titolo idoneo**, al momento di **avvio dei lavori** o al momento del **sostenimento delle spese**, se antecedente il predetto avvio. In particolare, esse devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

**Mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da atto registrato** (al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente)

Preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

#### **Data di inizio lavori**

Deve risultare dai **titoli abilitativi**, se previsti, o da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

#### **Familiari e conviventi del possessore o del detentore dell'immobile**

Sono ammessi a fruire della detrazione – sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori – anche:

- i **familiari**; a tal fine rileva l'art. 5, comma 5, del TUIR (coniuge, componente dell'unione civile ex Legge 20 maggio 2016, n. 76, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado). Non è necessario un contratto di comodato, essendo sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale si attesta di essere familiare convivente;
- i **conviventi di fatto** ex Legge n. 76/2016. La convivenza doveva sussistere alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori. La circolare precisa inoltre che le spese sostenute devono riguardare interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza (quindi non se l'immobile è concesso in locazione).

#### **Promissario acquirente**

Può anch'egli usufruire della detrazione, purché sia stato stipulato un **contratto preliminare di vendita** dell'immobile regolarmente registrato.

<p>AMBITO TEMPORALE delle NUOVE NORME</p>	<p>Come già precisato, il superbonus si applica alle <b>spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021</b>.</p>					
<p>TIPOLOGIE di IMMOBILI</p>	<p>La circolare precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sono escluse dall'ambito applicativo della norma le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9;</li> <li>• l'intervento deve riguardare <b>edifici o unità immobiliari "esistenti"</b>, non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici);</li> <li>• l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.</li> </ul>					
<p>DETRAZIONE</p>	<p><b>Premessa</b> La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e si applica alle spese sostenute, per interventi "trainanti" e "trainati", dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.</p> <p><b>Tributi</b> La detrazione può essere fatta valere ai fini sia dell'IRPEF, sia dell'IRES (per quest'ultima, limitatamente alle spese sostenute per interventi realizzati su parti comuni di edifici residenziali in condominio). Per i <b>soggetti con l'esercizio non coincidente con l'anno solare</b>, rilevano le spese imputabili al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021.</p> <p><b>Base di calcolo della detrazione</b> La detrazione si applica sul valore totale della fattura, al lordo dell'IVA.</p> <p><b>Capienza annua</b> La circolare conferma che anche con riferimento al superbonus, l'agevolazione è ammessa entro il <b>limite</b> che trova <b>capienza nell'imposta annua</b>; di conseguenza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi, né essere chiesta a rimborso. Il <b>contribuente</b>, anche se <b>incapiente</b>, può comunque – come già sottolineato sopra – optare per lo "sconto in fattura" o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione stessa.</p> <p><b>Limiti di spesa ammessi alla detrazione</b> Variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili. In particolare:</p> <table border="1" data-bbox="483 1697 1442 1982"> <thead> <tr> <th data-bbox="483 1697 938 1787">TIPOLOGIA di INTERVENTO</th> <th data-bbox="938 1697 1442 1787">LIMITE MASSIMO di SPESA (sul quale calcolare la detrazione)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="483 1787 938 1982">Interventi di isolamento termico sugli involucri</td> <td data-bbox="938 1787 1442 1982"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;</li> <li>• 40.000 euro, moltiplicato per il</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>		TIPOLOGIA di INTERVENTO	LIMITE MASSIMO di SPESA (sul quale calcolare la detrazione)	Interventi di isolamento termico sugli involucri	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;</li> <li>• 40.000 euro, moltiplicato per il</li> </ul>
TIPOLOGIA di INTERVENTO	LIMITE MASSIMO di SPESA (sul quale calcolare la detrazione)					
Interventi di isolamento termico sugli involucri	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;</li> <li>• 40.000 euro, moltiplicato per il</li> </ul>					

		<p>numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da 2 a 8 unità immobiliari;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di 8 unità.</li> </ul>
	Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;</li> <li>• 15.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.</li> </ul>
	Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli "edifici unifamiliari" o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30.000 euro per singola unità immobiliare.</li> </ul>
	Interventi antisismici (sismabonus)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 96.000 euro, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari; (1) (2)</li> <li>• 96.000 euro, nel caso di acquisto delle "case antisismiche";</li> <li>• 96.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi su parti comuni in condominio.</li> </ul>
	Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 48.000 euro per singola unità immobiliare. (3)</li> </ul>
	Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.000 euro per ogni kWh.</li> </ul>
	Installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 48.000 euro. (4)</li> </ul>
	Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.000 euro. (5)</li> </ul>
	(1) Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile. Qualora gli interventi realizzati in ciascun anno consistano	

	<p>nella mera prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo occorre tener conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi. Pertanto si ha diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione nell'anno di sostenimento non ha superato il limite complessivo.</p> <p>(2) In caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (ad esempio, comproprietari), tale limite dev'essere ripartito tra loro per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.</p> <p>(3) E comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.</p> <p>(4) E comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.</p> <p>(5) Tale limite è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica. Qualora la spesa sia stata sostenuta da più contribuenti, nel limite massimo previsto, va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno. Tale limite è inoltre riferito a ciascun contribuente e costituisce pertanto l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica.</p> <p><b>Importo massimo della detrazione spettante</b> Si riferisce ai singoli interventi agevolabili e all'edificio unifamiliare o alla unità immobiliare funzionalmente indipendente oggetto dell'intervento, e quindi andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.</p> <p><b>Rimborsi e contributi</b> La detrazione spetta sulle <b>spese effettivamente sostenute</b> e rimaste <b>a carico del contribuente</b>. Pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la detrazione non spetta se le spese sono state rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito;</li> <li>• eventuali contributi ricevuti dal contribuente vanno sottratti dall'ammontare sul quale determinare la detrazione;</li> <li>• si considerano invece rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.</li> </ul> <p><b>Vendita o donazione dell'unità immobiliare residenziale</b> L'ammontare di detrazione non utilizzata dal cedente spetta, per i rimanenti periodi d'imposta, all'<b>acquirente persona</b> fisica dell'unità immobiliare; sono comunque fatti salvi gli eventuali diversi accordi intervenuti tra le parti.</p> <p><b>Decesso dell'avente diritto</b> La detrazione si trasmette per intero esclusivamente all'<b>erede</b> che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.</p>
"SCONTO in FATTURA"	L'art. 121 del Decreto "Rilancio" prevede la <b>possibilità di optare</b> , in luogo

e CESSIONE del CREDITO	<p>della fruizione diretta della detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per un contributo anticipato sotto forma di sconto dal fornitore dei beni o servizi (cosiddetto <b>“sconto in fattura”</b>)</li> </ul> <p>oppure, in alternativa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per la <b>cessione del credito</b> corrispondente alla detrazione spettante.</li> </ul> <p><b>Opzione</b> Può essere effettuata, secondo le modalità indicate con il Provvedimento direttoriale 8 agosto 2020, Prot. n. 283847/2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori;</li> <li>• sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, anche sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. In tal caso l'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile;</li> <li>• anche attraverso un intermediario di cui all'art. 3, comma 3, del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322.</li> </ul> <p><b>Modello</b> È stato approvato con il richiamato Provvedimento direttoriale 8 agosto 2020, Prot. n. 283847/2020.</p> <p><b>Termini per l'opzione</b> Tale comunicazione potrà essere trasmessa – esclusivamente in via telematica – all'Agenzia delle Entrate <b>a partire dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui si sostiene la spesa.</b></p> <p><b>Soggetti tenuti all'invio dell'opzione</b> La comunicazione dev'essere inviata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dal <b>beneficiario</b> della detrazione, per quanto riguarda gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari;</li> <li>• dall'<b>amministratore di condominio</b>, per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici.</li> </ul> <p><b>Nota bene</b> Per gli interventi che danno diritto al <b>superbonus</b>, la comunicazione dev'essere inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.</p> <p><b>Tipologie di interventi per le quali è ammessa l'opzione</b> L'opzione può essere esercitata con riferimento agli interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• recupero del patrimonio edilizio ex art. 16-bis, comma 1, lett. a) e b), del TUIR (manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati su singole unità immobiliari o su parti comuni; manutenzione ordinaria effettuata su parti comuni);</li> <li>• efficienza energetica ex art. 14 del D.L. n. 63/2013 [esempi: sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi; interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici; interventi finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico (ecobonus); interventi di efficienza energetica che danno diritto al superbonus];</li> <li>• sismabonus, compresi gli interventi che danno diritto al superbonus;</li> <li>• acquisto di “case antisismiche”;</li> <li>• recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il bonus facciate (art. 1, commi 219 e 220, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 – Legge di Bilancio 2020);</li> <li>• installazione di impianti fotovoltaici di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. h)</li> </ul>
---------------------------------	---

	<p>del TUIR, compresi quelli che danno diritto al superbonus;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter del D.L. n. 63/2013, compresi quelli che danno diritto al superbonus.</li> </ul> <p><b>Interventi su parti comuni degli edifici</b></p> <p>Non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante; la circolare precisa infatti che <b>ciascun condomino può agire autonomamente</b>, e quindi optare per la fruizione diretta, lo "sconto in fattura" o la cessione del credito.</p> <p><b>"Sconto in fattura"</b></p> <p>Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.</p> <p><b>Cessione del credito</b></p> <p>Può essere effettuata a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;</li> <li>• altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);</li> <li>• istituti di credito ed intermediari finanziari.</li> </ul> <p>È prevista la possibilità di effettuare successive cessioni. In tal caso, il cessionario e il fornitore possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, a partire dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione.</p> <p><b>Utilizzo del credito d'imposta</b></p> <p>Il credito d'imposta è utilizzabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in compensazione, secondo le regole ordinarie, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono sostenute le spese;</li> <li>• senza applicare il limite generale di compensabilità previsto per i crediti di imposta e contributi pari a 700mila euro (elevato a 1 milione di euro per il solo 2020), né il limite di 250mila euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi;</li> <li>• con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione;</li> <li>• esclusivamente nell'anno. Pertanto la quota non fruita non può essere utilizzata negli anni successivi, né essere richiesta a rimborso.</li> </ul>
<p>RAPPORTO con le DETRAZIONI VIGENTI</p>	<p>La circolare in commento precisa che le nuove <b>norme</b> introdotte dal Decreto "Rilancio" <b>si affiancano a quelle già vigenti</b> in materia di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>interventi di recupero del patrimonio edilizio</b> (art. 16-bis del TUIR);</li> <li>• interventi antisismici (<b>sismabonus</b>) (art. 16 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modifiche dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90);</li> <li>• interventi di riqualificazione energetica degli edifici (<b>ecobonus</b>) (art. 14 del D.L. n. 63/2013).</li> </ul> <p><b>Nota bene</b></p> <p>Qualora si attuino <b>interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili</b> (ad esempio, superbonus e bonus edilizia ex art. 16-bis del TUIR), è pos-</p>

		sibile fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.
ADEMPIMENTI		<p>La norma prescrive i seguenti adempimenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pagare la spesa relativa all'intervento agevolato (salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito), attraverso <b>bonifico bancario o postale</b> (al riguardo si rinvia a quanto specificato sotto);</li> <li>• ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, acquisire il <b>visto di conformità</b> dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al superbonus;</li> <li>• ai fini del superbonus nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto superbonus, acquisire <b>l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici</b> degli interventi effettuati nonché della <b>congruità delle spese</b> sostenute in relazione agli interventi agevolati (v. sotto);</li> <li>• ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al superbonus di cui all'art. 121 del Decreto "Rilancio", chiedere il <b>visto di conformità</b> dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (v. sotto).</li> </ul>
PAGAMENTO della SPESA		<p>Come detto, il pagamento delle spese (salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito) dev'essere effettuato mediante <b>bonifico bancario o postale</b> dal quale risultino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la causale del versamento;</li> <li>• il codice fiscale del beneficiario della detrazione;</li> <li>• il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.</li> </ul> <p>Al riguardo la circolare precisa quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sono utilizzabili i <b>modelli di bonifico</b> predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus o del bonus edilizia;</li> <li>• l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa;</li> <li>• su tali bonifici le banche, Poste Italiane S.p.A. e gli istituti di pagamento applicano la <b>ritenuta d'acconto</b> dell'8% (ex art. 25, D.L. n. 78/2010).</li> </ul>
VISTO di CONFORMITÀ		<p>È rilasciato – ai sensi dell'art. 35 del D.L.gs. 241/1997 – dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.</p> <p><b>Obblighi del professionista e del responsabile dell'assistenza fiscale del Caf</b></p> <p>Il soggetto che rilascia il visto di conformità è tenuto a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.</p>
ASSEVERAZIONE		<p>L'asseverazione è richiesta ai fini sia dell'utilizzo diretto in dichiarazione del superbonus, sia dell'opzione per la cessione o lo sconto. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per gli <b>interventi di efficientamento energetico</b>, è predisposta da un tecnico abilitato al fine di attestare la conformità dell'intervento realizza-</li> </ul>

	<p>to ai requisiti tecnici richiesti e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una <b>copia</b> dell'asseverazione è <b>trasmessa in via telematica all'Enea</b> secondo le modalità stabilite con il D.M. 3 agosto 2020;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per gli <b>interventi antisismici</b>, è predisposta dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza. Tale documento attesta l'efficacia degli interventi sulla base del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, nonché la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.</li> </ul> <p>In entrambi i casi, l'asseverazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• è depositata presso lo sportello unico competente di cui all'art. 5 del D.P.R. 3 giugno 2001, n. 380;</li> <li>• è rilasciata al <b>termine dei lavori</b> o per ogni <b>stato di avanzamento dei lavori</b>;</li> <li>• attesta i <b>requisiti tecnici</b> sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.</li> </ul>
POLIZZA ASSICURATIVA	<p>Ai fini del rilascio delle attestazioni ed asseverazioni previste dalla norma, i tecnici abilitati sono tenuti a stipulare una <b>polizza di assicurazione della responsabilità civile</b>, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni, e comunque non inferiore a 500mila euro.</p>
RESPONSABILITÀ FORNITORI e CESSIONARI	<p>I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale <b>utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore</b> rispetto al credito d'imposta ricevuto.</p>
SANZIONI	<p>Nei confronti dei soggetti che rilasciano <b>attestazioni e asseverazioni infedeli</b> si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2mila a 15mila euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa (ferme restando le eventuali responsabilità penali).</p> <p>In caso di <b>non veridicità delle attestazioni o asseverazioni</b>, inoltre, si ha la decadenza dalla detrazione.</p>