

SUPERBONUS 110%

a cura di

Fabrizio Giovanni Poggiani



ODCEC Pistoia



LE FONTI NORMATIVE E DI PRASSI



- **Articolo 119 del D.L. 34/2020 (detrazione maggiorata del 110%)**
- **Articolo 121 del D.L. 34/2020 (cessione o sconto in fattura)**
- **Art. 16-bis del D.P.R. 917/1986**
- **Articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013**
- **Ministero dello sviluppo economico decreto 6 agosto 2020 («Decreto asseverazioni») pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 5/10/2020 n. 246**
- **Ministero dello Sviluppo economico di concerto con il MEF e Ministero dell’Ambiente e delle Infrastrutture del 6 agosto 2020 («Decreto requisiti») pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 5/10/2020 n. 246**
- **Agenzia delle Entrate, «Guida al Superbonus 110%» - luglio 2020**
- **Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E**
- **Agenzia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847**

LA NORMA



La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del 110 per cento per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, nei seguenti casi:

- a) **interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate** che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017;
- b) **interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;
- c) **interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti** e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

**Comma 1, Articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge
77/2020**

I RIFERIMENTI NORMATIVI

Superbonus 110%

Articolo 119

D.L. 34/2020

Disciplina speciale in
deroga alle normali
detrazioni edilizie

Trasformazione, Cessione e sconto in fattura

Articolo 121

D.L. 34/2020

Disciplina speciale che si
estende anche ai normali
bonus edilizi

L'UTILIZZO ALTERNATIVO

I soggetti **che sostengono, negli anni 2020 e 2021**, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, **in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante**, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto**, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
- b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.**

Comma 1, Articolo 121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge 77/2020

I SOGGETTI BENEFICIARI

Con riferimento ai possibili beneficiari della detrazione maggiorata, il citato art. 119 dispone che la stessa può fruibile:

- dai **condomini**
- dalle **persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni**, su unità immobiliari (sono previsti limiti, analizzati in seguito)
- dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci
- dagli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica
- dalle **ONLUS** di cui all'art. 10 del d.lgs. 460/1997
- dalle **organizzazioni di volontariato (OdV)** iscritte nei registri di cui all'art. 6 della legge 266/1991
- dalle **associazioni di promozione sociale (APS)** iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'art. 7 della legge 383/2000
- dalle **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5, comma 2, lettera c) del d.lgs. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge 77/2020

I SOGGETTI ESCLUSI

Tassazione separata argina la detrazione

Niente utilizzo diretto della detrazione maggiorata del 110% per i contribuenti che possiedono redditi soggetti a tassazione separata o a imposta sostitutiva o per i quali l'imposta lorda è assorbita da detrazioni o non è dovuta, come nel caso dei soggetti «no tax area». Esclusi, sempre e comunque, i non residenti che, pur detenendo in godimento immobili collocati sul territorio, non possiedono redditi imponibili, alla stessa stregua degli organismi di investimento collettivo del risparmio (Oicr).

Questa l'inevitabile destino di taluni soggetti, stante la qualifica di detrazione fiscale, sebbene maggiorata, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, convertito nella legge 77/2020.

Stante il fatto che la recente circolare dell'Agenzia delle entrate (circ. 24/E/2020) ha escluso la spettanza con riferimento alle unità immobiliari qualificabili come beni d'impresa, ai sensi dell'art. 65 del dpr 917/1986 8Tuir) e strumentali all'esercizio delle attività professionali e/o artistiche, di cui al comma 2, dell'art. 54 del medesimo testo unico, la detrazione rafforzata (110%) spetta alle persone fisiche ma su immobili posseduti nell'ambito della sfera giuridico privata delle stesse (esem-

pio la casa di abitazione del commercialista acquistata privatamente) e ai titolari di reddito d'impresa e di lavoro autonomo ma limitatamente alle spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti a comune degli edifici in condominio.

L'agevolazione, pertanto, non potrà essere utilizzata direttamente da contribuenti con redditi soggetti a tassazione separata o in via sostitutiva (forfetari, per esempio) o da soggetti incapienti per i quali l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta (no tax area), ma i detti contribuenti, tuttavia, potranno esercitare l'opzione dello sconto in fattura o, in alternativa, della cessione del credito pari alla detrazione, ai sensi dell'art. 121 del dl 34/2020.

Restano esclusi sempre, invece, sia dall'utilizzo diretto sia dallo sconto o cessione della detrazione maggiorata, i contribuenti che non possiedono alcuna tipologia di reddito imponibile come, per esempio, i non residenti in Italia che detengono unità immobiliari sul territorio nazionale non in proprietà ma in base ad un contratto di locazione e di comodato.

Fabrizio G. Poggiani

— @ Riproduzione riservata —

I SOGGETTI ESCLUSI

Le due indicazioni in conflitto

<p>Circolare n. 24/E/2020 § 1.2</p>	<p>Il superbonus non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura. Si tratta, ad esempio, delle persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o comodato.</p>
<p>Risposta a interrogazione n. 5-04433/2020</p>	<p>In assenza di ulteriori indicazioni, la predetta misura riguarda tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengano le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati.</p> <p>Gli stessi, ai sensi del successivo articolo 121 del decreto Rilancio, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, possono optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto o, in alternativa, per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.</p>

DETENZIONE E/O POSSESSO

L'Agenzia delle Entrate è recentemente intervenuta fornendo i "primi chiarimenti".

Con particolare riferimento ai beneficiari la stessa ha specificato che:

- **i titolari di reddito d'impresa e/o lavoro autonomo possono fruire dell'agevolazione in esame per le spese sostenute per interventi sulle parti comuni condominiali, partecipando alla ripartizione delle spese in qualità di condomini, a prescindere dalla tipologia di immobile posseduto (quindi anche se strumentale e/o patrimoniale e/o oggetto dell'attività, altrimenti escluso)**
- **rientrano tra i beneficiari anche i familiari conviventi e il convivente di fatto del possessore e/o detentore dell'immobile**
- **il proprietario e/o comproprietari dell'edificio interamente posseduto, composto da più unità distintamente accatastate con relative parti comuni, non rientra nell'ambito di applicazione di quanto disposto per le parti comuni condominiali**
- **in caso di interventi effettuati tramite contratti di leasing, la detrazione spetta all'utilizzatore ed è commisurata al costo sostenuto dal concedente**

Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E

DETENZIONE E/O POSSESSO



Rientrano tra i **possibili beneficiari della nuova detrazione in esame anche i familiari del possessore e/o detentore dell'immobile** di cui all'art. 5, comma 5, TUIR (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e/o affini entro il secondo grado), nonché il convivente di fatto, sempreché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi.

Con riferimento a detti soggetti, l'Agenzia delle Entrate ha specificato che:

- **la convivenza deve risultare in essere alla data di avvio dei lavori e/o pagamento delle spese (se antecedente all'inizio dei lavori)**
- **le spese devono essere riferite ad un immobile, anche diverso dall'abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza (conseguentemente, l'agevolazione non spetta con riferimento a un immobile non a disposizione, in quanto locato e/o concesso in comodato).**

ATTENZIONE

Non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato in quanto è sufficiente che attestino, mediante dichiarazione di atto notorio, il proprio status di familiari conviventi.

L'Agenzia delle Entrate ha specificato che **l'agevolazione in esame spetta anche al promissario acquirente dell'immobile oggetto degli interventi** immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato **un preliminare di vendita registrato**.

La detrazione maggiorata spetta anche alle «comunità energetiche rinnovabili» che devono essere costituite in forma di ente non commerciale e/o di condominio che aderisce alle configurazioni" di cui all'art. 42-bis del D.L. 162/2019.

Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E

TIPOLOGIA IMMOBILI

Dopo aver evidenziato che l'agevolazione spetta non solo ai soggetti residenti ma anche ai non residenti in Italia, l'Agenzia specifica che la stessa, essendo riservata alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa e/o di lavoro autonomo, non spetta con riferimento alle unità immobiliari qualificabili:

- **beni relativi all'impresa, ai sensi dell'art. 65 del TUIR**
- **strumentali per l'esercizio dell'attività professionale e/o artistica, ai sensi dell'articolo 54, comma 2 del TUIR.**

L'agevolazione spetta, comunque, alle persone fisiche esercenti attività d'impresa e/o lavoro autonomo per le spese sostenute per interventi su immobili appartenenti alla sfera "privatistica", ossia diversi dalle predette unità immobiliari (strumentali e/o oggetto dell'attività e/o patrimoniali appartenenti all'impresa).

I soggetti titolari di reddito d'impresa e/o di lavoro autonomo possono, comunque, fruire dell'agevolazione in esame in relazione alle spese sostenute per interventi effettuati su parti comuni degli edifici in condominio, nel caso in cui gli stessi partecipano alla ripartizione delle spese in qualità di condomini.

In tal caso, pertanto, non assume rilevanza la tipologia di immobile posseduto e/o detenuto.

Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E § 1.2

AMBITO APPLICATIVO

Con riguardo agli interventi sulle singole unità immobiliari, **la detrazione del 110% spetta soltanto alle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.** Ai sensi del co. 10 dell'art. 119 del DL 34/2020, tuttavia, per le persone fisiche e soltanto per gli interventi di riqualificazione energetica il "superbonus" **compete limitatamente ad un numero massimo di due unità immobiliari, "fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio".**

Rispetto al testo originario del D.L. 34/2020, **è stata eliminata la disposizione secondo cui il "superbonus" poteva spettare soltanto per gli interventi su edifici unifamiliari adibiti ad abitazione principale.**

Pertanto, la detrazione del 110% per gli interventi di riqualificazione energetica compete alle persone fisiche:

- per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;
- per gli interventi effettuati su due singole unità immobiliari, a prescindere dalla loro destinazione ad abitazione principale.

La detrazione maggiorata del 110% non si applica alle unità immobiliari accatastate nelle categorie «A/1», «A/8» e «A/9» (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

Articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge 77/2020

CHIARIMENTI DELLA GUIDA

Le precisazioni della guida al 110%

<i>Attestazione</i>	L'attestazione della congruità delle spese sostenute necessaria anche per l'utilizzo diretto della detrazione e non solo per la cessione e/o l'ottenimento dello sconto in fattura
<i>ENEA</i>	L'ente eseguirà tutti i controlli necessari, documentali e con sopralluoghi, destinati a verificare il rispetto delle condizioni richieste per la fruibilità
<i>Fruibilità</i>	La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto d'intervento in base a titolo idoneo all'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il citato avvio
<i>Imprese e autonomi</i>	Possono fruire del bonus nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi «trainanti» eseguiti dal condominio sulle parti a comune
<i>Classi energetiche</i>	Gli interventi di efficientamento energetico, trainanti e trainati, devono anche congiuntamente garantire il miglioramento della classe energetica
<i>Fotovoltaico</i>	Il limite di spesa per l'installazione è ridotto a 1.600 per ogni kW di potenza nel caso l'installazione sia contestuale a un intervento di ristrutturazione, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica

CHIARIMENTI DELLA CIRCOLARE

I chiarimenti sul superbonus del 110% (circolare 8/08/2020 n. 24/E)

Beneficiari	Possono accedere alla detrazione maggiorata anche i familiari e i conviventi del possessore o detentore dell'immobile che sostengono le spese per gli interventi sugli immobili a loro disposizione. La detrazione maggiorata non spetta, però, al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi eseguiti su immobili che «non» sono a disposizione (concessi in locazione o comodato). Possibile la fruibilità anche per imprenditori e lavoratori autonomi sulle unità immobiliari inserite all'interno dei condomini per gli interventi sulle parti a comune.
Tipologia	Detrazione maggiorata solo sugli interventi eseguiti su edifici residenziali (condominiali e unifamiliari) e unità immobiliari residenziali con relative pertinenze (inserite in condomini o plurifamiliari)
Soglie	Le soglie massime di spesa ammissibile indicate dalle disposizioni sono da utilizzare con una sorta di modalità «a scaglioni»
Indipendenza	Per l'agenzia si presuppone che l'unità abitativa, all'interno di un edificio composto da più unità, sia dotata di accesso autonomo, indipendentemente dal fatto che la stessa faccia parte di un condominio o condivida parti a comune (ingresso, tetto o altro)
Imprese minori	Si richiede l'applicazione del «criterio di competenza» anche per le imprese minori, di cui all'art. 66 del dpr 917/1986 (Tuir) che determinano il proprio reddito con il «criterio di cassa».

LE RISPOSTE ALLE FAQ

Le faq dell'Agenzia in pillole

<i>Proprietà</i>	La detrazione maggiorata non spetta, né con riguardo alle spese sostenute per l'intervento sul cappotto, né con riferimento alle spese sostenute per interventi di sostituzione degli infissi (intervento trainato), in presenza di un edificio interamente posseduto da comproprietario e coniuge, in assenza di condominio
<i>Successione e donazione</i>	La fruizione del beneficio fiscale, anche per la detrazione maggiorata, si trasmette, interamente, in capo all'erede o al donatario che conserva la detenzione materiale e diretta dell'unità immobiliare
<i>Bonifico tracciato</i>	Il pagamento deve avvenire con utilizzo di un bonifico bancario o postale dal quale si rilevi anche la causale del versamento nella considerazione che può essere utilizzata la causale specifica riferita all'art. 119 del dl 34/2020 o, in mancanza, quella relativa agli interventi sul risparmio energetico (ecobonus) o di recupero del patrimonio edilizio
<i>Interventi trainati</i>	La detrazione maggiorata si applica anche agli interventi trainati a condizione che gli stessi siano effettivamente conclusi, tenendo conto che gli stessi devono essere eseguiti nell'intervallo di tempo intercorrente tra la data di inizio dei lavori e la data di fine lavori per la realizzazione degli interventi trainanti

LE RISPOSTE AGLI INTERPELLI

Quattro chiarimenti sul superbonus

Risposta 325	Possibile applicazione della detrazione maggiorata per gli acquisti di case antisismiche ma l'eventuale riconoscimento dello sconto in fattura da parte del fornitore non è obbligatorio e rientra nelle normali dinamiche commerciali e contrattuali
Risposta 326	Detrazione maggiorata, nel rispetto di ogni altra condizione, anche per gli interventi eseguiti su unità immobiliari collabenti (categoria «F/2» – unità collabenti)
Risposta 327	Detrazione maggiorata fruibile anche per gli interventi eseguiti sugli immobili detenuti in comodato già presente, a nulla rilevando la presenza di un condominio. Fuori le spese per la tinteggiatura di una porzione di unità plurifamiliare.
Risposta 328	A prescindere dalla condizione di utilizzo come prima casa e residenza del nucleo familiare, nel rispetto di tutte le condizioni richieste e in presenza di una indipendenza funzionale e di un accesso autonomo esterno, gli interventi eseguiti su una villetta a schiera, terra tetto, libera su tre lati, possono usufruire della detrazione maggiorata

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI



Tipologia di intervento "trainante"	Limite massimo di spesa
<p>Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.</p>	<p>La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari▪ 50.000 euro, per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno▪ 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari▪ 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari
<p>Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.</p>	<p>Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 20.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari▪ 15.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari <p>La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p>
<p>Interventi sugli edifici unifamiliari o plurifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.</p>	<p>Detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro.</p> <p>La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p>

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI

Le nuove tipologie e soglie differenziate

Tipologia di intervento	Soglie massime di spesa (valore in euro)
<p>Per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 50.000 per gli edifici unifamiliari • 50.000 per ogni unità immobiliare situata all'interno degli edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi all'esterno • 40.000 per ogni unità immobiliare inserita in un edificio composto da due a otto unità immobiliari • 30.000 per ogni unità immobiliare inserita in un edificio composto da più di otto unità immobiliari
<p>Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe "A" di prodotto prevista dal regolamento delegato della Commissione (UE) n. 811/2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di micro-cogenerazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 20.000 per ogni unità immobiliare inserita in un edificio composto fino a otto unità immobiliari • 15.000 per ogni unità immobiliare inserita in un edificio composto da più di otto unità immobiliari
<p>Per gli interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe «a» di prodotto prevista dal regolamento delegato della commissione (Ue) n. 811/2013 a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di micro-cogenerazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 30.000 per ogni unità abitativa
<p>Per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del dl 63/2013 (per esempio, l'installazione di pannelli o schermature solari), nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento ed a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi sopraelencati</p>	<p>Nei limiti di spesa previsti per ogni specifica tipologia di intervento</p>

GLI ABBINAMENTI

1

**Riqualificazione
energetica
(alcuni interventi)**

2

**Interventi antisismici
(sisma bonus)**

3

**Impianti fotovoltaici
(solo se con 1 e/o 2)**

4

**Colonnine di ricarica
veicoli elettrici
(solo se con 1)**

GLI INTERVENTI IN SINTESI

Le principali e definitive novità del 110%

<i>Isolamento termico</i>	Gli interventi possono anche riguardare le superfici opache «inclinate» e non solo quelle orizzontali e/o verticali, ferma restando la necessità che l'intervento riguardi almeno il 25% della superficie disperdente
<i>Climatizzazione</i>	Per gli interventi sulle parti a comune destinati alla sostituzione degli impianti di climatizzazione è previsto che, limitatamente ai comuni montani non interessati dalle procedure di infrazione comunitarie, è possibile far rientrare nella detrazione maggiorata anche l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente
<i>Fotovoltaico</i>	La detrazione maggiorata è fruibile alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20kW mentre, per la quota corrispondente alla potenza eccedente, spetta la detrazione fissata dall'art. 16-bis, comma 1, lettera h) del dpr 917/1986 (Tuir) nel limite massimo di spesa di 96 mila euro riferito all'intero impianto attualmente indicata nella percentuale del 50%
<i>Avanzamento lavori</i>	Possibilità di eseguire la cessione e/o lo sconto della detrazione, ai sensi del comma 1-bis del citato art. 121, per massimo due stati di avanzamento che, singolarmente, deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento

LE ESCLUSIONI

Un 110% selettivo

Immobili	Non si applica alle unità immobiliari accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici). Non ammessi gli edifici sui quali sono stati eseguiti interventi non in linea con quelli indicati dai provvedimenti ministeriali.
Limite	La detrazione maggiorata compete limitatamente a un numero massimo di due unità immobiliari, «fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio».
Impresa e/o lavoro autonomo	La detrazione del 110% non spetta alle persone fisiche nell'ambito dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni per i beni d'impresa (art. 65 del dpr 917/1986) o strumentali al lavoro autonomo (comma 2, art. 54 del dpr 917/1986).
Interventi	Il 110% spetta entro limiti massimi di spesa che sono diversi a seconda della tipologia di intervento "trainante" effettuato e della tipologia di immobile sul quale sono eseguiti gli interventi. La detrazione maggiorata non si applica agli interventi realizzati sulle parti a comune a due o più unità immobiliari distintamente accatastate per un immobile interamente posseduto da un unico proprietà o in comproprietà fra più soggetti. Per gli interventi eseguiti sulle parti a comune, le spese possono essere considerate soltanto se riguardano un edificio residenziale nella sua interezza.
Requisiti	Il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari ovvero (ove non sia possibile il miglioramento di due classi energetiche) il conseguimento della classe energetica più alta (attualmente la classe A4) e il rispetto dei requisiti richiesti dal decreto 6/08/2020.

LE ESCLUSIONI

I bonus in presenza di abusi edilizi

Piccoli abusi	Le detrazioni fiscali possono essere richieste anche per gli immobili con abusi sanabili e tollerabili:
	- in presenza della domanda di condono, sebbene ancora in attesa della conclusione dell'iter della sanatoria
	- in presenza di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà indicante la data di inizio lavori e la tipologia dei lavori agevolabili
Opere difformi	In merito alla presenza di opere edilizie difformi si palesano le seguenti e diverse situazioni:
	- la realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento, per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso, non può essere considerata motivo di decadenza delle agevolazioni fiscali, purché il richiedente si sia attivato con la sanatoria
	- la realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi comportano, invece, la decadenza dei benefici fiscali in quanto opere non sanabili (circ. 57/E/1998 § 7)

GLI INTERVENTI ANTISISMICI

Tutti gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies articolo 16 D.L. 63/2013

Esclusi immobili ubicati in zona sismica 4

Cessione ad impresa di assicurazione: detrazione del 90% sui premi pagati



GLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Solo se eseguiti
congiuntamente
a interventi di
riqualificazione
o antisismici

- Installazione impianti fotovoltaici
- Installazione di sistemi di accumulo integrati

GLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI

La detrazione maggiorata per il fotovoltaico

<i>Condizioni</i>	<p>L'installazione deve riguardare gli impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici per le spese sostenute dall'1/7/2020 al 31/12/2021 e deve essere eseguito congiuntamente uno degli interventi di riqualificazione energetica o antisismici che consentono di beneficiare della detrazione al 110% ovvero uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4, dell'art. 119 del dl 34/2020.</p>
	<p>La detrazione maggiorata è subordinata alla cessione, in favore del Gse, dell'energia non auto-consumata in loco ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'art. 42-bis del dl 162/2019.</p>
	<p>I limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati ai sensi sono definiti dal comma 9 del citato art. 42-bis.</p>
<i>Limiti</i>	<p>La detrazione spetta fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.</p>
	<p>Il suddetto limite è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale se sono eseguiti interventi, di cui alle lettere d), e) e f) del comma 1, dell'art. 3 del dpr 380/2001 che consistono, rispettivamente, in interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione edilizia</p>
<i>Unità immobiliare</i>	<p>Il limite di 48.000, stabilito cumulativamente per l'installazione degli impianti fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei detti impianti, è riferito a ogni singola unità immobiliare</p>

COLONNINE DI RICARICA

Solo se eseguiti
congiuntamente
a interventi di
riqualificazione
energetica

- installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici

GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono ammessi alla detrazione del 110% anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001.

Anche in questi casi, il "superbonus" spetta:

- nel rispetto dei requisiti minimi di miglioramento della classe energetica dell'edificio
- nei limiti stabiliti per gli interventi di riqualificazione energetica di cui ai co. 1 e 2 dell'art. 119 del D.L. 34/2020

Si segnala che l'art. 10, comma 1 del D.L. 16 luglio 2020 n. 76 («Decreto Semplificazioni») ha modificato la lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e secondo la nuova formulazione della norma è **possibile ricostruire l'edificio demolito modificando "sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche"** ed eseguendo le innovazioni necessarie per adeguarsi alle norme antisismiche e per l'accessibilità, oltre che per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento.

Inoltre, si può aumentare il volume dell'edificio senza sconfinare nella "nuova costruzione" quando la legge o gli strumenti urbanistici comunali lo prevedono.

Articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge 77/2020

GLI IMMOBILI VINCOLATI

L'aliquota del 110% si applica anche a tutti gli altri interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti" sopraelencati.

Anche se «non» viene congiuntamente eseguito uno degli interventi "trainanti", la detrazione del 110% viene estesa a tutti gli interventi volti alla riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013, e quindi ai commi da 344 a 349 dell'art. 1 della legge 296/2006 nei casi in cui:

- siano effettuati sugli immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 22
- gli interventi "trainanti" (previsti dal comma 1 dell'art. 119 del D.L. 34/2020) siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali
- fermi restando i requisiti previsti al comma 3 dello stesso art. 119 riguardanti il miglioramento della classe energetica dell'edificio

Articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge 77/2020

CLASSE ENERGETICA



Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi, di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 119 del D.L. 119/2020, devono:

- **rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020**
- **rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del D.L. n. 63 del 2013**

e

- **nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.**

Requisito da dimostrare mediante **Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, ante e post intervento, rilasciata da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge 77/2020

Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E § 3

LA RIPARTIZIONE

Ripartizione
della
detrazione
del 110%

- cinque quote annuali di pari importo

Articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge 77/2020

SOSTENIMENTO DELLA SPESA



Per fruire della detrazione del 110% per gli interventi di riqualificazione energetica **le spese devono essere sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021.**

Per gli **Istituti autonomi case popolari (IACP) o enti equipollenti** e comunque denominati nonché per gli enti aventi le stesse finalità sociali, il "superbonus" del 110% spettante per gli interventi di riqualificazione energetica è esteso alle **spese sostenute fino al 30 giugno 2022.**

Articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito nella legge 77/2020

SOSTENIMENTO DELLA SPESA

Il momento di sostenimento delle spese

Persone fisiche, esercenti arti e professioni e enti non commerciali	Data di effettivo pagamento (criterio di cassa) Spese sostenute dall'1/7/2020 al 31/12/2021
Imprese individuali, società e enti non commerciali	Data di ultimazione della prestazione (criterio di competenza) Spese sostenute dall'1/7/2020 al 31/12/2021
Soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali per gli interventi sulle parti comuni	Data di effettivo pagamento da parte dell'amministratore di condominio o di un condomino (condomini minimi) (criterio di cassa) Spese sostenute dall'1/7/2020 al 31/12/2021
Istituti autonomi case popolari (IACP) o altri enti similari	Data di effettivo pagamento (criterio di cassa) Spese sostenute dall'1/7/2020 al 31/12/2022

ADEMPIMENTI E MODALITA'

Gli adempimenti per la detrazione maggiorata 110%

Bonifico	<p>Il pagamento delle spese per gli interventi eseguiti, "salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito", deve essere eseguito con bonifico bancario tracciato. Tale obbligo non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa</p>		<ul style="list-style-type: none"> • se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti alle disposizioni Iva, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione
Conformità	<ul style="list-style-type: none"> • ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, il "visto di conformità" dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione maggiorata 		<ul style="list-style-type: none"> • la ricevuta del bonifico bancario o postale, attraverso il quale è stato effettuato il pagamento
	<ul style="list-style-type: none"> • ai fini della detrazione maggiorata nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto 110%, l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute con riferimento agli interventi agevolati 	Giustificativi	<ul style="list-style-type: none"> • se i lavori sono eseguiti dal detentore dell'immobile, va altresì acquisita la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori
Giustificativi	<p>Il fruitore deve conservare:</p>		<ul style="list-style-type: none"> • per gli interventi su parti comuni degli edifici necessaria la copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese o da una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio
	<ul style="list-style-type: none"> • le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi 		<ul style="list-style-type: none"> • copia dell'asseverazione trasmessa all'ENEA o di quella depositata presso lo sportello unico

ESCLUSIONE FRUIBILITA'

L'Agenzia delle entrate ha escluso la spettanza con riferimento alle unità immobiliari qualificabili come beni d'impresa, ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 917/1986 (TUIR) e strumentali all'esercizio delle attività professionali e/o artistiche, di cui al comma 2, dell'art. 54 del medesimo testo unico.

La detrazione rafforzata (110%) spetta alle persone fisiche ma su immobili posseduti nell'ambito della «sfera giuridico patrimoniale privata» delle stesse (esempio la casa di abitazione del commercialista acquistata privatamente) e ai titolari di reddito d'impresa e di lavoro autonomo ma limitatamente alle spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti a comune degli edifici in condominio.

L'agevolazione, pertanto, non potrà essere utilizzata direttamente da contribuenti con redditi soggetti a tassazione separata o in via sostitutiva (forfetari, per esempio) o da soggetti incapienti per i quali l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta (*no tax area*), ma i detti contribuenti, tuttavia, potranno esercitare l'opzione dello sconto in fattura o, in alternativa, della cessione del credito pari alla detrazione, ai sensi dell'art. 121 del dl 34/2020.

Restano esclusi sempre, invece, sia dall'utilizzo diretto sia dallo sconto o cessione della detrazione maggiorata, i contribuenti che non possiedono alcuna tipologia di reddito imponibile come, per esempio, i non residenti in Italia che detengono unità immobiliari sul territorio nazionale non in proprietà ma in base ad un contratto di locazione e di comodato.

Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E § 1.2

CESSIONE E/O SCONTO

Le detrazioni trasferibili

Recupero edilizio	art. 16-bis del dpr 917/1986
Risparmio energetico	art. 14 del dl 63/2013, convertito nella legge 90/2013
Misure antisismiche	commi 1-bis e 1-ter, art. 16 del dl 63/2013, convertito nella legge 90/2013
Bonus facciate	comma 219, art. 1 della legge 160/2019
Impianti fotovoltaici	art. 16-bis del dpr 917/1986
Colonnine di ricarica di veicoli elettrici	art. 16-ter del dl 63/2013, convertito nella legge 90/2013

CESSIONE E/O SCONTO

a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), TUIR

b) efficienza energetica di cui all'articolo 14 del DL 63/2013, e commi 1 e 2 art.119 DL 34/2020


c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis e 1-ter a 1-septies del DL 63/2013 e comma 4 art.119 DL 34/2020

d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna

e) installazione di impianti fotovoltaici all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) TUIR e commi 5 e 6 art.119 DL 34/2020

f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici art. 16-ter DL 63/2013 e comma 8 art.119 DL 34/2020

CESSIONE E/O SCONTO



Utilizzo diretto
come detrazione
d'imposta

Trasformazione
in credito
d'imposta

CESSIONE E/O SCONTO

L'utilizzo opzionale dei «bonus casa»

<i>Interventi</i>	Possibile utilizzo alternativo (cessione o sconto sul corrispettivo, in luogo di quello diretto) per tutte le detrazioni inerenti al recupero del patrimonio edilizio, all'efficienza energetica, all'adozione misure antisismiche, al recupero e al restauro delle facciate, comprese le spese di sola pulitura o tinteggiatura esterna, alla installazione impianti fotovoltaici e delle colonnine per ricarica dei veicoli
<i>Periodo</i>	Spese sostenute negli anni 2020 e 2021
<i>Utilizzo possibile</i>	<ul style="list-style-type: none">• utilizzo diretto della detrazione• sconto del corrispettivo dovuto al fornitore• credito d'imposta da utilizzare in compensazione (art. 17 del dlgs 241/1997)
<i>Stati di avanzamento</i>	L'opzione per la cessione del credito o, in alternativa, dello sconto in fattura, potrà essere esercitata anche in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori, ma tenendo conto di due stati di avanzamento (e del saldo) e dell'ammontare di almeno il 30% dell'importo complessivo dei lavori per ciascuno di essi
<i>Verifiche</i>	Qualora sia accertata la mancata «sussistenza», anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione, l'Agenzia delle Entrate procederà con il recupero dell'importo non spettante nei confronti dei beneficiari, con responsabilità in solido, con fornitore e/o cessionario, in presenza di accertato concorso nella violazione

CESSIONE E/O SCONTO

L'art. 121 del D.L. 34/2020 prevede che **i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per determinati interventi possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:**

- **per lo «sconto sul corrispettivo»:** si tratta di un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
- **per la «cessione della detrazione»:** in tal caso, l'importo corrispondente alla detrazione spettante si trasforma in un credito d'imposta in capo al cessionario che a sua volta potrà cederlo ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari

Le modalità attuative delle disposizioni contenute nell'art. 121 del D.L. 34/2020, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, sono definite da uno specifico provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E § 1.2

Agenzia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847/2020

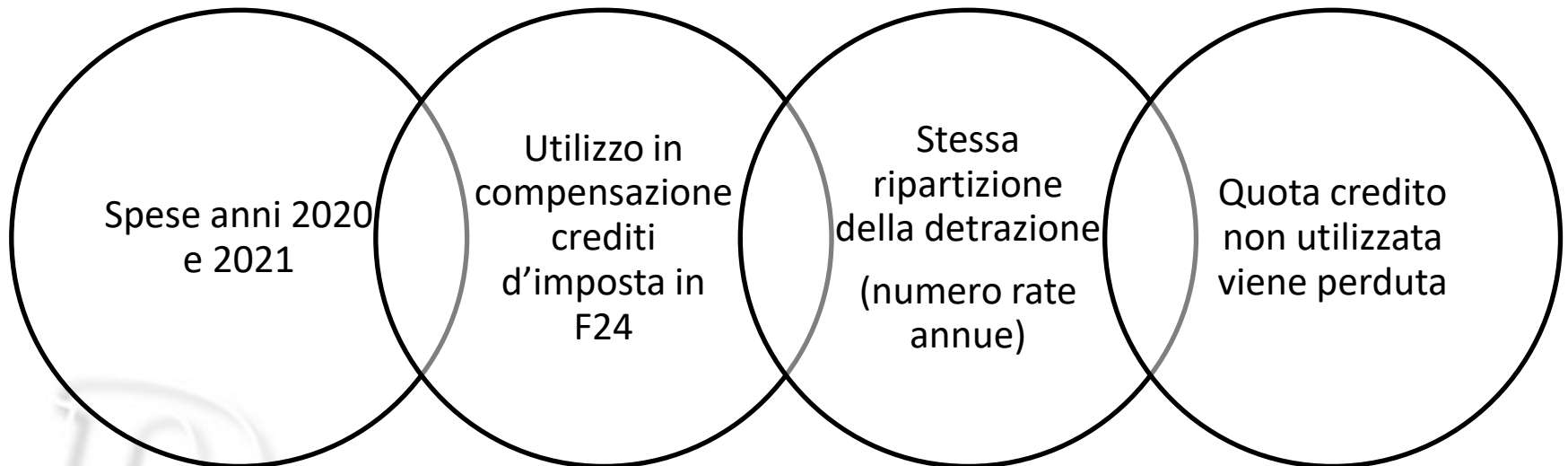
Agenzia delle Entrate, provvedimento 12 ottobre 2020 n. 326047/2020

CESSIONE E/O SCONTO

La cessione e lo sconto dei bonus casa

Tipologia	La cessione e/o lo sconto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio, di efficienza energetica, per l'attuazione di misure antisismiche, per la sistemazione facciate e per l'installazione di impianti fotovoltaici o di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici
Oggetto	Spese sostenute negli anni 2020 e 2021
Cessionari	La cessione e/o lo sconto possono essere disposti, alternativamente e a scelta del beneficiario, in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi, di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di impresa o lavoro autonomo o società ed enti di ogni tipo) o di banche e intermediari finanziari
Avanzamento lavori	L'opzione per la cessione o lo sconto può essere esercitata anche in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori, tenendo conto, però, che i detti trasferimenti non possono essere più di 2 per ciascun intervento complessivo e ciascun stato di avanzamento deve far riferimento ad almeno il 30% dello stesso intervento
Modalità	L'opzione deve eseguirsi in via telematica, utilizzando il modello e seguendo le istruzioni fornite dall'Agenzia delle entrate (provvedimento 283847/2020), anche a mezzo intermediari abilitati a partire dal 15/10/2020

CESSIONE E/O SCONTO



R

CESSIONE E/O SCONTO

**Aggravio
formalità
necessarie**

- Visto di conformità sul credito
- Asseverazione tecnica sui requisiti

CESSIONE E/O SCONTO

Le formalità per fruibilità e cessione

Asseverazione dichiarazioni	<p>Per poter optare per la cessione della detrazione o per lo sconto sul corrispettivo, inoltre, per gli interventi di riqualificazione energetica di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 119 del dl 34/2020, i tecnici abilitati devono asseverare:</p> <ul style="list-style-type: none">- il rispetto dei requisiti previsti dai decreti attuativi emanati ai sensi del comma 3-ter dell'art. 14 del dl 63/2013- la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati <p>Una copia dell'asseverazione viene trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Enea.</p> <p>La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio.</p> <p>Le spese sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni richieste e per il rilascio del visto di conformità sono detraibili nella misura del 110% ove riguardino gli interventi previsti dall'art. 119 del dl 34/2020.</p>
Visto di conformità	<p>Nel caso siano stati effettuati gli interventi previsti dall'art. 119 del dl 34/2020 che consentono di fruire della detrazione del 110%, ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta</p>

IL VISTO DI CONFORMITA'



Nel caso siano stati effettuati gli interventi previsti dall'art. 119 del D.L. 34/2020 che consentono di fruire della detrazione del 110%, **ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, il contribuente deve richiedere il «visto di conformità» dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.**

Il «**visto di conformità**» è rilasciato:

- ai sensi dell'art. 35 del d.lgs. 241/1997 («visto leggero»)
- dai soggetti indicati dall'art. 3, comma 3, lettere a) e b) del D.P.R. 322/1998 (dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali, consulenti del lavoro, periti ed esperti tenuti dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria, dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri – CAF)

Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E § 1.2

Agenzia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847/2020

Agenzia delle Entrate, provvedimento 12 ottobre 2020 n. 326047/2020

LE ASSEVERAZIONI

Efficientamento energetico

(commi 1 – 2 - 3)

- Tecnici abilitati
- Trasmissione ENEA
- Provvedimento attuativo

Sisma bonus

- Professionisti iscritti ordini incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico
- Attestano anche congruità spesa

Ministero dello sviluppo economico decreto 3 agosto 2020

LE ASSEVERAZIONI

Le asseverazioni per il bonus del 110%

Dichiarazione sostitutiva	Il tecnico abilitato deve richiamare, in testa, gli articoli 47, 75 e 76 del dpr 445/2000
Timbro	Il tecnico abilitato, alla sottoscrizione, deve apporre il timbro o sigillo fornito dal Collegio o dall'Ordine
PEC	Necessaria la dichiarazione di voler ricevere le comunicazioni a uno specifico indirizzo di posta elettronica certificata (PEC)
Polizza assicurativa	Il tecnico abilitato deve allegare, a pena di invalidità dell'asseverazione, copia della polizza di assicurazione che ne costituisce parte integrante
Documento di identità	Necessaria l'allegazione di un documento di identità
Modelli	Il provvedimento presenta due tipologie di asseverazioni, di cui una per i lavori conclusi e una per gli stati di avanzamento
Controlli	La regolarità delle asseverazioni viene verificata a campione dall'ENEA
Sanzioni	Per le asseverazioni infedeli, applicabile la sanzione pecuniaria da 2 mila a 15 mila euro, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali

LE ASSEVERAZIONI

Allegato 1

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ

(articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000)

Asserizione di cui al comma 13 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, resa ai sensi dell'articolo 2, comma 7, lettera a) del Decreto "Asserizioni"

(Stato Esule)

Stato esule _____ nome e _____ cognome _____
_____ via _____ CAP _____
_____ telefono _____
_____ professione _____

Io sottoscritto _____ in riferimento agli interventi di cui all'art. 119 comma 1 e 2 del D.L. n. 34/2020, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, emesso in conformità dell'articolo 2, comma 7, lettera a) del Decreto "Asserizioni" ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000

DICHIARA CHE

per i luoghi rispetto alla presente asserizione, _____
_____ è stato depositato nell'ufficio competente del Comune di _____
_____ in data _____
_____ ai sensi dell'art. 28 della legge 10/1991 e dell'art. 2 del D.L. n. 34/2020, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, emesso in conformità dell'articolo 2, comma 7, lettera a) del Decreto "Asserizioni" ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000

Allegato 2

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ

(articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000)

Asserizione di cui al comma 13 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, resa ai sensi dell'articolo 2, comma 7, lettera b) del Decreto "Asserizioni"

Stato di arruolamento lavoro (SAL) n. _____ del _____

Stato esule _____ nome e _____ cognome _____
_____ via _____ CAP _____
_____ telefono _____
_____ professione _____

Io sottoscritto _____ in riferimento agli interventi di cui all'art. 119 comma 1 e 2 del D.L. n. 34/2020, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, emesso in conformità dell'articolo 2, comma 7, lettera b) del Decreto "Asserizioni" ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e c.c.d.

DICHIARA CHE

per i luoghi rispetto alla presente asserizione, _____
_____ è stato depositato nell'ufficio competente del Comune di _____
_____ in data _____
_____ ai sensi dell'art. 28 della legge 10/1991 e dell'art. 2 del D.L. n. 34/2020, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, emesso in conformità dell'articolo 2, comma 7, lettera b) del Decreto "Asserizioni" ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e c.c.d.

COMUNICAZIONE PER OPZIONE

L'opzione per la cessione o sconto dei bonus casa

Opzione	L'opzione deve essere esercitata attraverso la presentazione di un modello specifico ed esclusivamente in via telematica. L'opzione può essere esercitata anche successivamente dopo che il beneficiario ha utilizzato in parte e direttamente la detrazione
Termine	Dal 15/10/2020 entro il 16/03 dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese
Utilizzo	Il fornitore e/o cessionario devono preventivamente confermare l'esercizio dell'opzione e non potranno utilizzare il credito prima del 2021
Presentazione	Se l'opzione riguarda la detrazione maggiorata del 110%, la stessa non può essere inviata prima di 5 giorni dal rilascio della ricevuta dell'ENEA e a cura del soggetto che rilascia il visto di conformità

DOCUMENTI NECESSARI

- **In caso di interventi con detrazione 110%:**

- 1) il beneficiario del credito d'imposta deve richiedere il **visto di conformità** sui dati della documentazione che **attesti i presupposti della detrazione 110%**. Il visto è rilasciato da soggetti autorizzati (commercialisti, consulenti lavoro, Caf, ecc.).
- 2) i **dati relativi all'opzione** devono essere **comunicati in via telematica, anche tramite i soggetti che hanno rilasciato il visto di conformità**.

Per **Ecobonus 110%**, è necessaria **l'asseverazione** da parte di tecnici abilitati che attesti: - il rispetto dei requisiti minimi previsti - la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione viene altresì trasmessa per via telematica all'ENEA.

Per **Sismabonus 110%**, è necessaria **l'asseverazione** obbligatoria da parte di professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori ecc. che dovranno **attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute**.

COMUNICAZIONE PER L'OPZIONE

Le modifiche al modello di comunicazione per le opzioni	
Quadro "A"	Il campo "Intervento trainato Superbonus" è rinominato "Intervento Superbonus"
Istruzioni	<p>La casella "Intervento trainato Superbonus" deve essere barrata nel caso in cui l'intervento selezionato nel campo "Tipologia intervento" sia un intervento trainato, ossia un intervento di efficienza energetica, di installazione di impianti fotovoltaici e relativi 2 sistemi di accumulo integrativi, oppure di installazione di colonnine di ricarica, ammesso al Superbonus perché eseguito congiuntamente ad uno degli interventi trainanti.</p> <p>La denominazione dell'ultima colonna "Intervento trainato Superbonus" è sostituita con "Intervento Superbonus".</p> <p>E' stata inserita una "X" nell'ultima colonna rinominata "Intervento Superbonus" in corrispondenza degli interventi 13, 14, 15, 26 e 27</p> <p>E' stata eliminata la "X" nell'ultima colonna rinominata "Intervento Superbonus" in corrispondenza degli interventi 3, 24 e 25.</p>
Specifiche tecniche	Con il provvedimento del 12 ottobre 2020 sono approvate anche le specifiche tecniche

Agenzia delle Entrate, provvedimento 12 ottobre 2020 n. 326047/2020

COMUNICAZIONE PER OPZIONE



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 E-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 condomino 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 ENEA Polizza assicurativa

ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO

Codice identificativo dell'asseverazione Codice fiscale del professionista Polizza assicurativa



COMUNICAZIONE PER OPZIONE

QUADRO A - INTERVENTO

Tipologia di intervento	Intervento trainato Supebonus	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		1º 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 CONTRIBUTIVO 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 fruito	N. rate residue
,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	



LA FATTURA

ASPETTI OPERATIVI

Esempio

Fattura elettronica

Cedente/prestatore (fornitore) Identificativo fiscale ai fini Iva: IT01234567890 Denominazione: Alfa Srl Regime fiscale: RF01 (ordinario) Indirizzo: Viale Roma 543 Comune: Sassari Provincia: SS Cap: 07100 Nazione: IT	Cessionario/committente (cliente) Codice fiscale: VRDMRC81L27H501P Denominazione: Verdi Marco Indirizzo: Via Torino 38-B Comune: Roma Provincia: RM Cap: 00145 Nazione: IT Pec: marco.verdi@pec.it
--	--

Tipologia documento	Art. 73	Numero documento	Data documento	Codice destinatario
TD01 (fattura)		155	31.07.2020	0000000

Cod. articolo	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	UM	Sconto o magg.	% Iva	Prezzo totale
	Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali ed orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio (con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio) su vostra abitazione ubicata a Roma, in Via Torino, n. 38-B. Intervento di risparmio energetico rientrante nel superbonus 110% (art. 119 D.L. 34/2020). Sconto (100% del totale Iva compresa) artt. 119 e 121 D.L. 34/2020.	1,00				10,00	40.000,00

RIEPILOGHI IVA E TOTALI

Esigibilità Iva / Riferimenti normativi	% Iva	Spese accessorie	Totale imponibile	Totale imposta
I (esigibilità immediata)	10,00		40.000,00	4.000,00
Importo bollo	Sconto/Maggiorazione	Valuta	Totale documento	
	- 44.000,00	EUR	0	

L'UTILIZZO DEL CREDITO

Il cessionario utilizza il credito d'imposta ricevuto:

- **in compensazione ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. 241/1997**
- **sulla base delle rate residue di detrazione non fruite**
- **con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione (cinque o dieci)**

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno, inoltre:

- **non può essere fruita negli anni successivi**
- **non può essere richiesta a rimborso**

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto.

Agenzia delle Entrate, circolare 8 agosto 2020 n. 24/E § 7

Agenzia delle Entrate, provvedimento 8 agosto 2020 n. 283847/2020

LA COPIOSA DOCUMENTAZIONE

La documentazione per l'ottenimento del 110%

Titolo di detenzione	Per la dimostrazione del titolo di detenzione è necessario: <ul style="list-style-type: none">▪ se proprietario, nudo proprietario o titolare di un diritto reale di godimento quale usufrutto, uso, abitazione o superficie, serve il certificato rilasciato dai pubblici registri immobiliari▪ se detentore (locatario, comodatario), servono sia il contratto di locazione e/o comodato registrato che la dichiarazione di consenso da parte del proprietario▪ se familiare convivente del possessore e/o del detentore servono il certificato dell'anagrafe (per convivenza), il titolo di possesso e la dichiarazione di consenso da parte del proprietario▪ se coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge servono la documentazione attestante l'assegnazione, il titolo di possesso e la dichiarazione di consenso da parte del proprietario▪ se convivente di fatto del possessore e/o detentore servono il certificato dell'anagrafe, il titolo di possesso e la dichiarazione di consenso da parte del proprietario▪ se futuro acquirente con preliminare di vendita regolarmente registrato, servono il preliminare registrato con indicazione dell'immissione in possesso e dichiarazione del consenso da parte del proprietario.
Fruitore	Necessaria la dichiarazione sostitutiva d'atto notorio con la quale si dichiara che le spese sostenute o da sostenere per i lavori agevolabili sono o saranno a proprio carico
Tipologia	Necessaria la dichiarazione sostitutiva d'atto notorio con la quale si dichiara che l'immobile "non" è detenuto nell'ambito di attività di impresa o di attività professionale
Concessioni	Necessaria l'abilitazione amministrativa dalla quale risulti data di inizio e tipologia dei lavori e, in assenza di detta abilitazione, necessaria l'autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute

LA COPIOSA DOCUMENTAZIONE

Documentazione tecnica

Nella fase di inizio lavori sono necessari i seguenti documenti:

1. autodichiarazione del cliente che attesti se ha usufruito di bonus per interventi simili negli ultimi dieci anni
2. visura catastale aggiornata
3. Attestazione di prestazione energetica (Ape) dello stato iniziale
4. analisi preventiva e fattibilità per il passaggio alle due classi energetiche superiori
5. relazione tecnica ai sensi della legge n. 10/1991
6. dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica
7. pratica edilizia
8. disegni in dwg
9. preventivi e/o computi metrici
10. dati e trasmittanza serramenti sostituiti
11. documentazione fotografica intervento
12. certificazioni serramenti nuovi
13. dati e certificati nuovi oscuranti
14. schede tecniche materiali acquistati con dichiarazione di corretta posa in opera

Nella fase di avanzamento dei lavori dopo almeno il 30%, finalizzata alla cessione:

1. comunicazione inizio lavori
2. preventivi e/o computi metrici
3. fatture SAL e computi metrici quantità realizzate
4. documentazione fotografica e stati di avanzamento lavori (S.A.L.)
5. asseverazione della congruità delle spese (prezzari)
6. scheda descrittiva dell'intervento
7. ricevuta informatica con il codice identificativo della domanda

Nella fase di conclusione dei lavori:

1. preventivi e/o computi metrici
2. dichiarazione di fine lavori
3. Attestazione di prestazione energetica (Ape) dello stato finale
4. fatture e computi metrici quantità realizzate
5. documentazione fotografica a fine lavori
6. asseverazione modulo della congruità delle spese (prezzari)
7. SCA - segnalazione certificata di agibilità
8. scheda descrittiva dell'intervento
9. ricevuta informatica con il codice identificativo della domanda

LA COPIOSA DOCUMENTAZIONE



Assicurazione a carico dei tecnici	<p>I tecnici abilitati rilasciano le attestazioni e asseverazioni previa stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata</p>
Ulteriore documentazione da conservare	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria in base alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri dalla quale si evinca la data di inizio dei lavori; ▪ bonifico bancario o postale, anche on line, tracciato da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita Iva (o il codice fiscale) del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico ▪ fatture o ricevute fiscali idonee a dimostrare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi ▪ altri documenti relativi alle spese il cui pagamento può avvenire senza l'utilizzo del bonifico tracciato (oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e dei diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori) ▪ autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non eccede il limite massimo ammissibile dichiarazione dell'amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione ▪ in presenza di condominio minimo, in mancanza del codice fiscale, autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio ▪ atto di cessione dell'immobile, quando lo stesso contiene la previsione che il diritto alla detrazione sarà mantenuto in capo al cedente.
Documentazione per la cessione e/o sconto	<ul style="list-style-type: none"> ▪ asseverazione di un tecnico abilitato per il rispetto dei requisiti e sulla congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi eseguiti ▪ asseverazione di un professionista incaricato della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico e della congruità delle spese sostenute per gli interventi antisismici ▪ visto di conformità che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (commercialisti, consulenti del lavoro, CAF e altri) ▪ comunicazione telematica per l'esercizio dell'opzione per l'ottenimento dello sconto in fattura e/o della cessione del credito ▪ copia della comunicazione per i lavori trainanti (comma 1, 2 e 3, dell'art. 119 D.L. 34/2020) inviata telematicamente all'ENEA

LA CHECK LIST DEL CNDCEC



**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

CHECK LIST

**IL “SUPERBONUS” DEL 110%: LE CHECK
LIST PER IL VISTO DI CONFORMITÀ
SUGLI INTERVENTI PER L’EFFICIENZA
ENERGETICA E LA RIDUZIONE DEL
RISCHIO SISMICO**

21 OTTOBRE 2020



LA CHECK LIST DEL CNDCEC



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

Check list - Visto di conformità "Superbonus" 110% su interventi per l'efficienza energetica		
BENEFICIARIO		
Cognome/Ragione sociale	_____	
Nome	_____	
Cod.fiscale	_____	
SPESE SOSTENUTE		
Interventi trainanti	€	_____
Interventi trainati	€	_____
Totale spesa	€	_____
TOTALE DETRAZIONI	€	_____
AMMONTARE CREDITO CEDUTO		
I°/SAL UNICO	€	_____
II° SAL	€	_____
III° SAL	€	_____
Soggetto beneficiario		
• Condominio	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
❖ Persona fisica		
○ Proprietario	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Detentore	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Familiare convivente	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• IACP o assimilati	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Cooperativa di abitazione a proprietà indivisa	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• ONLUS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Organizzazione di volontariato	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Associazione di promozione sociale	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• ASD o SSD	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Comunità energetiche rinnovabili	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Dati relativi all'immobile e relative imposte comunali		
• Visura catastale	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Domanda di accatastamento (solo per gli immobili non ancora censiti)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (se dovuta)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO



LA CHECK LIST DEL CNDCEC



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

Check list - Visto di conformità "Superbonus" 110% su interventi per la riduzione del rischio sismico		
BENEFICIARIO		
Cognome/Ragione sociale	_____	
Nome	_____	
Cod.fiscale	_____	
SPESE SOSTENUTE		
Interventi trainanti	€ _____	
Interventi trainati	€ _____	
Totale spesa	€ _____	
TOTALE DETRAZIONI	€ _____	
AMMONTARE CREDITO CEDUTO		
I°/SAL UNICO	€ _____	
II° SAL	€ _____	
III° SAL	€ _____	
Soggetto beneficiario		
• Condominio	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
❖ Persona fisica		
○ Proprietario	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Detentore	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
○ Familiare convivente	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• IACP o assimilati	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Cooperativa di abitazione a proprietà indivisa	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• ONLUS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Organizzazione di volontariato	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Associazione di promozione sociale	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• ASD o SSD	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Dati relativi all'immobile e relative imposte comunali		
• Visura catastale	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Domanda di accatastamento (solo per gli immobili non ancora censiti)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
• Ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (se dovuta)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO



DISCIPLINA SANZIONATORIA

Sanzioni penali in
presenza di estremi

Sanzione amministrativa
da 2.000 a 15.000 euro
(specifica)

Obbligo di polizza
assicurativa con
massimali congrui
(minimo 500.000)

Asseverazioni non
veritiere = perdita
beneficio

Costi asseverazioni e visti
conformità concorrono
alla spesa

**Comma 14, articolo 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34
convertito nella legge 77/2020**

DISCIPLINA SANZIONATORIA

Spettanza detrazioni
sui soggetti che
sostengono le spese

Corretto utilizzo del
credito sui
cessionari o
fornitori

DISCIPLINA SANZIONATORIA

Le sanzioni per le violazioni

<i>Detrazione indebita</i>	Nel caso sia accertata la mancata «sussistenza», anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'agenzia provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, con aggravio di interessi e di sanzioni, di cui all'art. 13 del dlgs 471/1997
<i>Visto di conformità infedele</i>	Si rende applicabile la sanzione variabile da 258 a 2.582 euro, con sospensione della facoltà a rilasciare il visto in caso di recidiva o in presenza di gravi violazioni, ai sensi della lettera a), comma 1, dell'art. 39 del dlgs 241/1997 con possibile inibizione dalla facoltà di rilasciare il visto di conformità in caso di recidività
<i>Attestazione mendace</i>	Si rende applicabile la sanzione amministrativa pecuniaria da 2 mila a 15 mila euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.
<i>Sanzioni penali</i>	Nel caso in cui l'asseverazione abbia contenuto mendace si configura il reato di cui all'art. 483 codice penale con la conseguente punibilità con la reclusione fino a due anni, mentre se si tratta di false attestazioni in atti dello stato civile, la reclusione non può essere inferiore a tre mesi

Grazie per l'attenzione

R