



# BONUS E SUPERBONUS EDILIZIA

# INDICE

- le principali tipologie di bonus previsti dalla normativa;
- eco bonus e bonus facciate: i recenti chiarimenti dell'Agazia delle Entrate;
- il superbonus 110%
  - interventi ammessi
  - soggetti agevolati
  - uso della detrazione, cessione del credito e sconto in fattura;
  - le procedure e le asseverazioni;
- cessione del credito, piattaforma dedicata e procedure operative

## BONUS E SUPERBONUS

### Il punto dopo la CM 24 dell'8 agosto

*Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77– **Primi chiarimenti***

## I bonus "consolidati"

1. Recupero edilizio
2. Mobili
3. Verde
4. Riqualificazione energetica (eco)
5. Interventi anti-sismici

# BONUS RECUPERO EDILIZIO

**50% (e limite spesa 96.000) fino al 31 dicembre 2020  
(da 1-1-2021 36% con limite di 48.000), sempre 10 quote annuali**

**DETRAZIONE IRPEF**



**Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (anche manutenzioni ordinarie su «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile», quindi, condominiali o meno)**

**ATTN: dal 2018 comunicazione ENEA per lavori volti al risparmio energetico**

Altri interventi previsti

- Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi
- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali
- Eliminazione delle barriere architettoniche
- Prevenzione di atti illeciti di terzi
- Cablatura di edifici
- Contenimento dell'inquinamento acustico
- Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, in tutte le zone sismiche
- Bonifica dall'amianto
- Riduzione degli infortuni domestici
- Conseguimento di risparmi energetici (cosiddetto «non qualificato», compreso il fotovoltaico (articolo 16bis, comma 1, Tuir)
- Acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo (articolo 16bis, comma 3, Tuir).

## BONUS RECUPERO EDILIZIO

**Regola generale: bonifico bancario "parlante" o bonifico ordinario con la dichiarazione sostitutiva rilasciata dal fornitore**

**Cm 43 E del 18/11/2016: ammesso il pagamento**

- anche con un bonifico "ordinario"**, a seguito del quale la banca / posta non opera la ritenuta dell'8%, a condizione che il soggetto che ha eseguito i lavori ed incassato le relative somme attesti, con una dichiarazione sostitutiva, che dette somme sono state contabilizzate, concorrendo quindi correttamente alla determinazione del proprio reddito;
  
- limitatamente all'acquisto del box/posto auto pertinenziale, anche con modalità diverse dal bonifico bancario/postale, se:**
  1. il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha costruito e ceduto il box / posto auto risulti attestato dal rogito notarile;
  2. il cedente, oltre alla consueta certificazione attestante il costo di realizzazione del box / posto auto, rilasci all'acquirente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che "i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente".


**acquisto del box / posto auto pertinenziale:** in caso di pagamenti anteriori al rogito (acconti), la pertinenzialità con l'abitazione non deve necessariamente risultare da un preliminare registrato a condizione che detto vincolo risulti costituito e riportato nel contratto stipulato prima della presentazione della dichiarazione dei redditi in cui il contribuente si avvale della detrazione

## BONUS MOBILI

**Proroga al 31-12-2020; collegato a lavori di recupero edilizio iniziati dall' 1.1.2019**



**Mobili e grandi elettrodomestici** di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, con **limite di spesa di 10.000 euro iva inclusa** (detrazione massima di 5.000 euro) «riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione», condominiali o meno “a prescindere dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa” e al netto delle eventuali spese sostenute nell'anno precedente, **collegate allo stesso intervento edilizio**, «per le quali si è fruito della detrazione» nel modello dichiarativo relativo all'anno precedente



**Detrazione Irpef del 50% (da ripartire in 10 quote annuali costanti)**, solo se spetta la detrazione del 50% per uno degli interventi «trainanti» di «recupero del patrimonio edilizio», iniziati nell'anno dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici o in quello precedente (ma prima del pagamento dei mobili e degli elettrodomestici) e pagati, anche in parte, entro il 31 dicembre dell'anno

## BONUS MOBILI

**Proroga al 31-12-2020; collegato a lavori di recupero edilizio iniziati dall' 1.1.2019 (nuova data)**



1. NO porte, pavimentazioni, tende e tendaggi e altri complementi d'arredo
2. SI trasporto e montaggio e mobili comperati all'estero, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio
3. **“Connessione” con lavori 36/50 iniziati a decorrere dall' 1.1.2019, ma non con quelli 65%** (la spesa si somma ai 96.000), dove è ammessa la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo, ma non i piccoli interventi di tipo domestico e neanche installazione impianto allarme
4. Possibile che la **spesa di ristrutturazione sia inferiore a quella per i mobili**
5. **Lasso temporale “sufficientemente contenuto”** tra ultimazione dei lavori e acquisto dell'arredo (????)
6. **Agevolazioni su parti comuni.... mobili su parti comuni** (non singola unità....)
7. **pagamento possibile con carta di credito/debito**, dove fa testo il momento dell'acquisto e non quello dell'addebito. Comunque pagamenti tracciabili



## BONUS VERDE

**Proroga al 31-12-2020; 36% con limite di spesa 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo – 10 quote annuali**




Spese pagate con «strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni», **anche sulle «parti comuni esterne» dei condomini** («fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo») («comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi») per:

- a) «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- b) realizzazione di «coperture a verde e di giardini pensili»; di «unità immobiliari ad uso abitativo» (no di uffici, negozi, ristoranti e capannoni) (articolo 1, commi da 12 a 14, Legge 27 dicembre 2017, n. 205).

**Ammessi anche pagamenti con carta di debito/credito**

## BONUS VERDE

**Prorogata al 31-12-2020  
(bonus massimo 180 euro anno....)**



1. Solo irpef no ires
2. Non ammessa per manutenzione ordinaria annuale di giardini preesistenti).
3. Ammesse le spese di progettazione
4. spetta anche per gli interventi effettuati su parti comuni esterne di edifici condominiali, fino ad un importo massimo di € 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo; importo cumulabile con interventi privati
5. Non agevolabili gli interventi in economia
6. Ammessa anche la collocazione di piante e vegetali in vasi non fissi ma mobili

## ECO BONUS

**Prorogata al 31.12.2020 la detrazione per riqualificazione energetica nelle seguenti %:**

65%	50%
<p>Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ con impianti dotati di caldaie a condensazione, se l'efficienza risulta almeno pari alla classe A di prodotto e l'intervento prevede anche la contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti di cui alle classi V, VI o VIII della Comunicazione della Commissione 2014/C 207/02;</li> <li>▪ con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro.</li> </ul> <p>Acquisto e posa in opera di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ generatori d'aria calda a condensazione;</li> <li>▪ micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti.</li> </ul>	<p>Acquisto e posa in opera di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ finestre comprensive di infissi;</li> <li>▪ schermature solari;</li> <li>▪ impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.</li> </ul> <p>Sostituzione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto ex Regolamento UE n. 811/2013.</li> </ul>



**Per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali e per quelli finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, la detrazione è già riconosciuta per le spese sostenute fino al 31.12.2021**

**Per i privati bonifico bancario "parlante" o bonifico ordinario con la dichiarazione sostitutiva rilasciata dal fornitore. Per le imprese forma di pagamento libera**

## ECO BONUS

Restano validi per tutto il 2020 (e anche per il 2021):

- **BONUS UNICO:** per le spese relative agli **interventi su parti comuni** di edifici **condominiali** ricadenti nelle **zone sismiche 1, 2 e 3**, **finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica**. La detrazione, fino ad un **ammontare massimo di spesa ≤ 136.000 euro** (da moltiplicare per il numero di unità immobiliari componenti l'edificio) e da ripartire in **10 quote annuali** di pari importo, è pari al:
- **80%**, in caso di **riduzione di 1 classe di rischio sismico**;
  - **85%**, in caso di **riduzione di 2 o più classi di rischio sismico**.
- **ECOBONUS:** per gli interventi di **riqualificazione energetica su parti comuni condominiali** (usufruibili anche dagli IACP per alloggi residenziali pubblici di loro proprietà). La detrazione, fino ad un **ammontare massimo di spesa ≤ 40.000 euro** (da moltiplicare per il numero di unità immobiliari componenti l'edificio), è pari al:
- **70%** se gli **interventi** interessano più del **25% della superficie disperdente** dell'edificio;
  - **75%** se gli interventi sono finalizzati a **migliorare la prestazione energetica invernale e estiva** e conseguono **determinati standard**.

## SISMA BONUS

**Resta valido per tutto il 2020 (e per il 2021):**

**SISMABONUS:** sulle spese riguardanti interventi di **messa in sicurezza statica** delle abitazioni e degli **immobili** a destinazione produttiva situati nelle **zone ad alta pericolosità sismica** (zone sismiche 1, 2 e 3). La detrazione (IRPEF ed IRES), applicabile su un **ammontare massimo di spesa ≤ 96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare e da ripartire in **5 quote annuali di pari importo**, è pari al:

- 
- **50%**, se non si consegue un miglioramento della classe sismica;
  - **70% (75% su parti comuni condominiali)**, in caso di **riduzione di 1 classe di rischio sismico**;
  - **80% (85% su parti comuni condominiali)**, in caso di **riduzione di 2 classi di rischio sismico**.

Tra le spese ammissibili rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

**Regola generale: bonifico bancario "parlante" o bonifico ordinario con la dichiarazione sostitutiva rilasciata dal fornitore. Per le imprese forma di pagamento libera**

## SISMA BONUS

Resta valido per tutto il 2020 (e per il 2021):

**SISMABONUS:** per l'**acquisto** (entro 18 mesi dalla fine lavori) di **case antisismiche** ubicate nei **comuni** della **zona a rischio sismico 1, 2 e 3**, cedute da **imprese di costruzione/ristrutturazione immobiliare** e **derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione**, anche con variazione volumetrica.

- Lo sconto sul prezzo di vendita, fino ad un **importo massimo di spesa 96.000 euro**, sarà pari al:
- **75%** in caso di **riduzione di 1 classe di rischio sismico** rispetto all'edificio preesistente;
  - **85%** in caso di **riduzione di 2 classi di rischio sismico** rispetto all'edificio preesistente.

## ECO E SISMA BONUS: SU QUALI IMMOBILI?

RM 34 E del 25 giugno 2020

### Posizione della cassazione

il bonus spetta ai soggetti titolari di reddito d'impresa per la riqualificazione energetica di immobili di proprietà di qualsiasi natura, poiché "la ratio legis..., che traspare con chiarezza dal testo normativo, consiste nell'intento d'incentivare gli interventi di miglioramento energetico dell'intero patrimonio immobiliare nazionale..."

### Accettata anche dall'agenzia

spettanza ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali" (come peraltro già previsto in tema di *sisma bonus*)

**ESTENSIONE ANCHE AL BONUS FACCIATE???**

RM 34 E: "...emerge l'esigenza di accomunare i due regimi, "ecobonus" e "sisma bonus", sotto il profilo dell'agevolabilità degli interventi eseguiti da titolari di reddito di impresa sugli immobili posseduti o detenuti, a prescindere dalla loro destinazione....."

## ECO E SISMA BONUS: SU QUALI IMMOBILI?

**CUMULO DEI BENEFICI..... PROBLEMA DELICATO (PER MAXI E IPER O ANCHE PER ALTRO???)**



**(CTR Veneto, decisione n. 1097/7/2019):** via libera all'agevolazione alla dimostrazione di non aver dedotto ordinariamente i costi dell'intervento .....

Sarebbe accettabile per gli immobili patrimonio, ma per quelli strumentali.....

### **CM 23 DEL 26 MAGGIO 2013**

**la maggiorazione del 40% o del 30% deve ritenersi fruibile anche in presenza di altre misure di favore, salvo che le norme disciplinanti le altre misure non dispongano diversamente**



art. 10, D.I. 19 febbraio 2007, attuativo della detrazione per risparmio energetico dice che tale detrazione non è cumulabile con **"altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge nazionali per i medesimi interventi"**

**Sul medesimo bene quindi non sembra possibile cumulare maxi (iper) e detrazione per risparmio energetico; il contribuente è tenuto ad effettuare una scelta tra le due agevolazioni**



## UN QUADRO DI SINTESI

BONUS	VALORE	DURATA	SCADENZA	SOGGETTI
recupero edilizio	50% con limite di spesa 96.000 per unità	10 quote annuali (max 4.800 euro/anno)	31-12-2020; dal 2021 ridotto al 36% con limite 48.000	IRPEF e solo su immobili residenziali
mobili/elettrodomestici	50% con limite di spesa 10.000	10 quote annuali (max 500 euro/anno)	31-12-2020	connesso a bonus precedente, quindi solo IRPEF
verde	36% con limite di spesa 5.000	10 quote annuali (max 180 euro/anno)	31-12-2020	solo IRPEF
riqualificazione energetica (cd eco-bonus)	differenziato per intervento dal 50% all'85%, con limiti di detrazione	10 quote annuali	31-12-2020 (per alcuni 2021)	IRPEF/IRES, senza distinzione tra categorie di immobili
sisma bonus	differenziato per intervento dal 50% all'85%, con limiti di spesa 96.000 per unità	5 quote annuali	31-12-2021	IRPEF/IRES, senza distinzione tra categorie di immobili
facciate	90% senza limite di spesa	10 quote annuali	31-12-2020	IRPEF/IRES, senza distinzione tra categorie di immobili (?)

**Il 110% non è un "nuovo" bonus, ma un "potenziatore" di alcuni dei precedenti (eco, sisma e facciate) a determinate condizioni e con grossi limiti in merito ad operazioni e soggetti**

## **Il bonus facciate**

Art. 1 co. 219 - 223 seg. L. 27.12.2019 n.160 (fin.ria 2020)

Circ. Agenzia delle Entrate 14.2.2020 n. 2

Guida Agenzia delle Entrate "Bonus Facciate" ed. febbraio 2020

## BONUS FACCIATE

### 1 - A chi spetta (SOGGETTI)?

Cm 2 E: riguarda **tutti i contribuenti residenti e non residenti** ... Che (**possiedono** l'immobile) e che sostengono le **spese** per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari

- persone fisiche "privati"
- persone fisiche lavoratori autonomi nonché le associazioni tra professionisti;
- enti non commerciali (sia pubblici che privati);
- le società semplici;
- soggetti titolari di reddito d'impresa (persone fisiche / enti / società di persone o di capitali).

E' una DETRAZIONE, quindi..... Il presupposto è la presenza di reddito assoggettato ad irpef/ires (no reddito no detrazione, quindi se esiste ad es solo reddito forfettario.....).

**POSSIBILE PERO' LA CONVERSIONE IN CREDITO DI IMPOSTA....**

## BONUS FACCIATE

### SOGGETTI - Requisito 1: possesso

**Il soggetto deve possedere o detenere l'immobile oggetto degli interventi in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori (o al momento di sostenimento della spesa se antecedente all'inizio dei lavori)**

I beneficiari devono pertanto:

- 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 ad 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.

La **manca di un titolo** di detenzione dell'immobile risultante da un 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. Circolare dell'Agenzia delle Entrate 2/2020

## BONUS FACCIATE

### SOGGETTI - Requisito 1: possesso

**Il soggetto deve possedere o detenere l'immobile oggetto degli interventi in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori (o al momento di sostenimento della spesa se antecedente all'inizio dei lavori)**

1. in caso di **locazione / leasing / comodato** il relativo atto deve essere stato registrato prima dell'inizio dei lavori (sostenimento della spesa se antecedente), fermo restando che per i familiari conviventi non è richiesta l'esistenza di un contratto di comodato (basta attestazione)
2. **i familiari ed i conviventi** (coniuge; parenti entro il terzo grado; affini entro il secondo grado; conviventi di fatto - L. 76/2016 -) del possessore / detentore possono fruire della detrazione a condizione che siano conviventi fin dall'inizio dei lavori e che nell'immobile oggetto degli interventi agevolati possa esplicitarsi la convivenza. Lo stesso deve pertanto essere a disposizione (non locato / concesso in comodato) e deve appartenere alla sfera privata.

## BONUS FACCIATE

### SOGGETTI - Requisito 1: possesso



**Il soggetto deve possedere o detenere l'immobile oggetto degli interventi in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori (o al momento di sostenimento della spesa se antecedente all'inizio dei lavori)**

3. Il **promissario acquirente** può fruire della detrazione a condizione che sia stato stipulato e registrato il contratto preliminare di compravendita e che vi sia l'immissione in possesso del bene
4. il soggetto che esegue i **lavori in proprio** (in economia) può fruire della detrazione per le spese relative all'acquisto dei materiali utilizzati

## BONUS FACCIATE

### **SOGGETTI - Requisito 2: sostenimento spese**



**Il soggetto deve aver effettivamente sostenuto le spese per l'intervento agevolato**

1. Dimostrazione dai documenti relativi (ad es la fattura)
2. Se le spese sono rimborsate non spetta alcuna detrazione (ma solo se il rimborso o il contributo non concorre alla formazione del reddito)

# BONUS FACCIATE

## 2 - Su quali immobili spetta?

Gli immobili (o parti di essi) oggetto degli interventi per i quali è possibile fruire del c.d. “bonus facciate”:

1. possono rientrare in **qualsiasi categoria catastale** (quindi sia ad uso abitativo che ad uso diverso);
2. devono essere **esistenti** (non rilevano pertanto gli interventi eseguiti nella fase di costruzione, o di demolizione e ricostruzione)
3. devono essere ubicati in **zona A o B** ai sensi del DM n. 1444/68; l’Agenzia ha negato (risposta n. 182/2020) la possibilità al contribuente di farsi certificare il requisito dell’ubicazione in zona A o B da professionisti del settore, rinviando “alle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti”

<b>Zona A</b>	Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano <b>carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale</b> o da porzioni di essi, comprese le <b>aree circostanti</b> , che possono considerarsi <b>parte integrante</b> , per tali caratteristiche, agli agglomerati stessi.
<b>Zona B</b>	Parti del territorio <b>totalmente o parzialmente edificate</b> , diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la <b>superficie coperta degli edifici</b> esistenti sia <b>non inferiore al 12,5% (1/8)</b> della superficie fondiaria della zona e nelle quali la <b>densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc / mq.</b>



## BONUS FACCIATE

### 3 - Per quali interventi spetta?

**interventi effettuati sull'involucro esterno (???) visibile dell'edificio**, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno) ... **visibili dalla strada o da altro suolo ad uso pubblico**

**Interpello 296 1 sett 2020: via libera al bonus per interventi su facciate interne dell'edificio, anche se sono visibili solamente in parte dalla strada.....**

"Tanto premesso, si ritiene che - in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione in commento e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tal fine, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - il bonus facciate spetti per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio anche se la stessa, come nel caso in esame, sia solo parzialmente visibile dalla strada"

## BONUS FACCIATE

### 3 - Per quali interventi spetta?

Sono agevolati gli interventi relativi al recupero o restauro della facciata esterna che devono essere realizzati esclusivamente sulle **strutture opache della facciata**, sui balconi o sugli ornamenti e fregi.

La detrazione spetta pertanto per (risposta 191 del 23 giugno 2020):

- gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- gli interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;
- gli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.

## BONUS FACCIATE

### 3 - Per quali interventi spetta?

#### TIPOLOGIA DI SPESE INCLUSE (cfr risposta 191 del 23 giugno 2020): interpretazione estensiva

- **Lavori** svolti dall'appaltatore
- Acquisto dei **materiali**
- **progettazione** e altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori
  - effettuazione di perizie e sopralluoghi
  - rilascio dell'attestato di prestazione energetica
- Costi strettamente **collegati** alla realizzazione degli interventi
  - Direzione lavori, coordinamento per la sicurezza
  - spese relative all'installazione di ponteggi o allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori
  - IVA non detraibile
  - imposta di bollo e diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi
  - tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori

## BONUS FACCIATE

### 3 - Per quali interventi spetta?

#### Interventi esclusi

1. gli interventi sulle **superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni**, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico;
2. gli interventi di **sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli**
3. spese per la **riparazione dei terrazzi** stante la loro funzione, al pari dei lastrici solari, a coprire le superfici scoperte dell'edificio sottostante del quale costituiscono parte integrante e quindi considerate "pareti orizzontali"

#### SINTESI

interessa esclusivamente gli interventi alle strutture opache della facciata, ai balconi (frontalini compresi), ai cornicioni, alle grondaie, ai pluviali e agli ornamenti e fregi (ma non lastrici solari, tetti, vetrate, infissi, portoni, cancelli o terrazzi a livello)

## BONUS FACCIATE

### 4 - Quanto vale?

**90% (o forse 110... vedi in seguito...) dell'ammontare delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico del contribuente**

- Non c'è limite massimo
- Spese sostenute nel 2020 (ma forse anche oltre???), o per i soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare, nell'esercizio in corso al 31.12.2020
  - PF: principio di cassa
  - Imprese: competenza (anche per quelle in contabilità "per cassa")
  - Parti comuni: data del bonifico effettuato dal condominio ( e non di pagamento della rata da parte del condomino)

#### **Risposta 191 del 23 giugno 2020:**

- ok anche a spese relative a interventi iniziati nel 2019, purchè sostenute nel 2020
- Modalità di pagamento simili a eco bonus, nel caso validi anche bonifici con modelli già predisposti da istituti di credito per eco o recupero patrimonio edilizio, se possibile indicando legge 160/2019

## BONUS FACCIATE

### 5 - Quando spetta?

**10 QUOTE ANNUALI**, da detrarre dall'imposta lorda irpef/ires, da far valere nella DR relativa al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 e nei nove periodi di imposta successivi

1. Eventuali **eccedenze** della singola quota sono **perse** e quindi non utilizzabile in anni successivi e neppure richiedibili a rimborso
2. Non utilizzabile per abbattere **imposta sostitutiva** o quella derivante da tassazione separata
3. Possibile lo **sconto** sul corrispettivo ovvero la **cessione del credito** per le spese sostenute successivamente al 1 gennaio 2020
4. **Non cumulabile** con eco bonus e recupero patrimonio edilizio (Il contribuente può avvalersi, per le medesime spese, di una sola detrazione). Per interventi che beneficiano di più detrazioni occorre la contabilizzazione separata della spesa

## BONUS FACCIATE

### 6 - Quali adempimenti vanno fatti?

#### Soggetti non titolari di reddito di impresa

- i medesimi adempimenti previsti per il recupero del patrimonio edilizio (documentazione amministrativa prevista dalla legislazione edilizia, fatture delle spese, delibera condominiale in caso di interventi sulle parti comuni, consenso del proprietario, ecc.) cfr risposta 191 del 23 giugno 2020
- utilizzare il bonifico previsto per il recupero del patrimonio edilizio. (ritenuta 8% all'atto dell'accredito al beneficiario)

#### Soggetti titolari di reddito d'impresa

- i medesimi adempimenti previsti per il recupero del patrimonio edilizio (ma non rileva la modalità di pagamento)

#### Parti comuni condominiali

- Adempimenti a cura dell'amministratore o da un condomino o dall'unico proprietario di un condominio con unico proprietario. ATTN interpello 294 1 sett 2020: ogni condomino può scegliere autonomamente di quale agevolazione intende fruire (facciate, eco, anche nella versione 110) a prescindere dalla scelta fatta dagli altri

## BONUS FACCIATE

### 6 - Quali adempimenti vanno fatti?

Se si tratta di interventi influenti dal punto di vista termico / riguardanti oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda vanno osservati gli adempimenti previsti per gli interventi di riqualificazione energetica e quindi (si entra nel campo di competenza ENEA)

1. **l'asseverazione** con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi. L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate
2. successivamente all'esecuzione degli interventi, **l'attestato di prestazione energetica (APE)**, per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori



## BONUS FACCIATE

### 7 - Quali novità dal decreto rilancio?

Se il recupero della facciata si collega a un più ampio intervento di **isolamento termico (cd cappotto)** delle superfici opache verticali e orizzontali dell'involucro dell'edificio. In questo caso

1. se l'incidenza è superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo
2. e si migliora di due classi energetiche la prestazione energetica dell'edificio

**l'intervento può rientrare nella lettera a) del comma 1 dell'articolo 119 del DI 34/2020, ossia uno dei cosiddetti "interventi trainanti"**

**QUINDI..... 110%**

(L'intervento accessorio è assorbito da quello principale, come accade ad es per l'imbiancatura nell'ambito di una ristrutturazione)

## BONUS FACCIATE

### Quali novità dal decreto rilancio?

1. Apertura a **sconto** sul corrispettivo ovvero **cessione** del credito e all'utilizzo in **compensazione** con altri tributi e contributi (per spese sostenute dall' 1 gennaio 2020....)
2. Estensione del bonus al **2021**?

#### art. 121 dl rilancio, comma 1

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, alternativamente

- a) la «trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta», compensabile orizzontalmente dallo stesso contribuente, «con facoltà di successive cessioni ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari»;
- b) un «contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino ad un importo massimo pari al contributo stesso, anticipato dal fornitore» e da «quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari».

## BONUS FACCIATE

	RECENTI INTERPRETAZIONI
Interpello 28 agosto 2020, n. 287	ammesso il “bonus facciate” per il rifacimento del rivestimento di un edificio in tessere di mosaico vetroso. Il contribuente dovrà attestare che, non essendo realizzabile l’isolamento termico se non mutando completamente l’aspetto dell’edificio, non è possibile seguire le prescrizioni del Decreto 26 giugno 2015
Interpello 31 agosto 2020, n. 289	<p>è possibile beneficiare del “bonus facciate” anche per le spese sostenute per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone;</li> <li>• la sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone,</li> </ul> <p>trattandosi di elementi costitutivi del balcone stesso.</p> <p>Il beneficio spetta inoltre per le opere strettamente collegate all’intervento stesso, quali</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro, nonché</li> <li>• la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone.</li> </ul>
Interpello 8 settembre 2020, n. 319	gli interventi che possiedono i requisiti indicati ai fini del beneficio del “bonus facciate”, così come descritti nella Circolare n. 2/2020, possono fruire della detrazione a prescindere dai materiali utilizzati per realizzarli.

## Il "110%"

Art. 119 e 121 del decreto rilancio dopo la conversione

## **I TEMI DI DISCUSSIONE (IN ATTESA DEI SECONDI... E DEI TERZI.... CHIARIMENTI)**

- 1. QUALI INTERVENTI?**
- 2. QUALI SOGGETTI?**
- 3. QUALI EDIFICI?**
- 4. QUALI OPZIONI? DETRAZIONE CESSIONE E SCONTO**
- 5. VISTI E ASSEVERAZIONI**
- 6. PERIODO E MODALITA' DI PAGAMENTO**
- 7. I CONTROLLI**

# Problema 1 - QUALI INTERVENTI

## A - INTERVENTI **TRAINANTI** DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Art. 119, commi 1, 2 e 3

### 1. CAPPOTTO – 119 c. 1

"isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento 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"

### 2. SOSTITUZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE (CALDAIE) – 119 c. 2 e 3

- "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti" con "impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo o impianti ibridi o geotermici" ovvero "con impianti di microgenerazione".
- Interventi su condomini (impianto centralizzato) – **119 c.2** - ovvero su edifici unifamiliari o pluri ma con accesso autonomo – **119 c.3**

## Problema 1 - QUALI INTERVENTI

### A - INTERVENTI TRAINANTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

condizione

É necessario che siano rispettati i requisiti minimi “tecnici” e che dall’intervento si consegua il **miglioramento di almeno 2 classi energetiche** dell’edificio, ovvero, se non possibile, il conseguimento della **classe energetica più alta**

La classe energetica deve essere dimostrata mediante **l’attestato di prestazione energetica (APE)** di cui all’art. 6 del DLgs. 192/2005, **ante e post intervento (in alcuni casi solo post)**, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata

Entro 90 gg dal termine dei lavori trasmissione all'ENEA della scheda informativa e della scheda dati sulla prestazione energetica

## Problema 1 - QUALI INTERVENTI

B - INTERVENTI **TRAINANTI** - MISURE ANTI SISMICHE



**3 . Misure antisismiche «speciali»** Così come definite dall'articolo 16, comma 1septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63



**Per tutti gli interventi anti- sismici cosiddetti «speciali», oggi agevolati al 50-70-75-80-85%, ai sensi dell'articolo 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, la percentuale sarà elevata al 110%, senza che sia necessario aver sostenuto «almeno uno» dei 2 nuovi interventi «trainanti» di tipo energetico**



## Problema 1 - QUALI INTERVENTI

Questi interventi (energetico e sismico) – **TRAINANTI** - danno superbonus 110% e "trainano" altri quattro tipi di interventi – **TRAINATI** -



1. l'installazione di **impianti solari fotovoltaici** e relativi sistemi di accumulo di energia relativi agli stessi pannelli solari aventi determinate caratteristiche
2. infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici** negli edifici
3. tutti gli interventi già ricompresi nel vecchio **bonus energia (es sostituzione infissi, schermature solari, pannelli solari per la produzione di acqua calda)**
4. il rifacimento delle **facciate** (diventa accessorio al cappotto...)

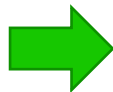


Quindi se questi "secondi" interventi si associano ai primi rientrano nel 110%, ma se autonomi restano nelle loro "aliquote" tradizionali (unica eccezione se l'esecuzione degli interventi trainanti è limitata da vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio o dai regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, l'aliquota del 110% può essere comunque applicata a tutti gli interventi di efficienza energetica, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti)

## Problema 1 - QUALI INTERVENTI

Chi traina... e chi è trainato.....

1 - fotovoltaico



Trainato da energetico o sisma

2 – ricarica veicoli elettrici



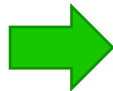
Trainato solo da energetico

3 – bonus energia



Trainato solo da energetico (a anche da sisma???)

4 - facciate



Trainato solo da energetico

## Problema 1 - QUALI INTERVENTI

### SPESE PROFESSIONALI



tra le spese detraibili rientrano anche quelle per le prestazioni professionali di natura preliminare, necessarie per valutare la fattibilità dell'intervento e il raggiungimento delle condizioni previste dall'articolo 119, D.L. 34/2020, quali ad esempio:

1. le spese per le perizie, attestazioni e asseverazioni e visto di conformità;
2. le spese per sopralluoghi;
3. le altre spese professionali.

**La detrazione è ammessa anche per le spese sostenute in relazione allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito**

## Problema 1 - QUALI INTERVENTI

### SPESE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE



articolo 119, comma 3 *“Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”*

#### CONDIZIONI

1. Interventi effettuati nel rispetto dei requisiti minimi e del miglioramento delle due classi energetiche;
2. Siano nei termini della “ristrutturazione edilizia” così come definita ai sensi dell’art.3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001);
3. eseguiti con la stessa volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

# Problema 1 - QUALI INTERVENTI

## QUALI INTERVENTI? RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - LIMITI

Tipologia di intervento	Limite massimo di spesa
<p><b>CD CAPPOTTO</b></p> <p>Interventi di <b>isolamento termico</b> delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con <u>un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50k per edifici unifamiliari o pluri ma con accesso autonomo</li> <li>• 40k x n unità del condominio (da 2 a 8)</li> <li>• 30k x n unità del condominio (da 9 a crescere) <b>A SCAGLIONI!!!</b> edificio con 15 unità limite 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro)</li> </ul>
<p><b>CALDAIA CONDOMINIALE</b></p> <p>Interventi sulle parti comuni degli edifici per la <b>sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale</b> esistenti con impianti centralizzati con determinate caratteristiche ovvero impianti di microgenerazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30k per edifici unifamiliari o pluri ma con accesso autonomo</li> <li>• 20k x n unità del condominio (da 2 a 8)</li> <li>• 15k x n unità del condominio (da 9 a crescere)</li> </ul>

### RM 60/2020 del 28 settembre: modalità di calcolo dei limiti

# Problema 1 - QUALI INTERVENTI

## QUALI INTERVENTI? SISMA BONUS - LIMITI

Tipologia di intervento	Limite massimo di spesa
<p>                     misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione; realizzate su parti strutturali degli edifici e comprendente interi edifici; gli edifici devono essere ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3.                 </p>	<p> <b>non indicato:</b> quindi, restano applicabili i vecchi limiti di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare con nuova detrazione massima di 105.600 euro per ciascuna unità                 </p> <p>                     (tentativo di "aggirare" i limiti della altre categorie di spesa "passando" dal sisma bonus??)                 </p>

# Problema 1 - QUALI INTERVENTI

## QUALI INTERVENTI? IMPIANTI FOTOVOLTAICI – INTERVENTO "TRAINATO" - LIMITI

Tipologia di intervento	Limite massimo di spesa
<p>l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'art. 1 co. 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 412/93;</p>	<p>fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000,00 euro e comunque nel limite di spesa di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.400,00 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico</li> <li>- ridotto ad 1.600,00 euro per ogni kW di potenza nominale se sono eseguiti interventi di cui alle lett. d), e) ed f) dell'art. 3 co. 1 del DPR 380/2001</li> </ul> <p>La detrazione spetta anche per l'installazione di sistemi di accumulo integrati nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo</p> <p style="text-align: center;"><b>5 quote annuali di pari importo</b></p>

- La detrazione è fruibile **soltanto** nel caso in cui **l'installazione dell'impianto solare fotovoltaico è eseguita congiuntamente** ad uno degli interventi di **riqualificazione energetica o di riduzione del rischio sismico (che quindi diventa trainante)** con detrazione del 110%
- La fruizione della detrazione è subordinata alla **cessione in favore del GSE** dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo e **non è cumulabile** con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'art. 11, comma 4, D.Lgs. n. 28/2011 e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'art. 25-bis, DL n. 91/2014

# Problema 1 - QUALI INTERVENTI

QUALI INTERVENTI? COLONNINE RICARICA VEICOLI – INTERVENTO "TRAINATO" - **LIMITI**



Tipologia di intervento	Limite massimo di spesa
l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'art. 1 co. 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 412/93;	<p style="text-align: center;">3.000 euro</p> <p style="text-align: center;"><b>5 quote annuali</b></p>

La detrazione nella maggior misura del **110%** è fruibile **soltanto** nel caso in cui **l'installazione della c.d. "colonnina di ricarica" sia eseguita congiuntamente** ad uno degli interventi di **riqualificazione energetica**



## Problema 2 – QUALI SOGGETTI

A CHI SPETTA?

<b>1</b>	<p><b>condomìni</b></p> <p>il <b>condòmino</b> ha quindi <b>diritto alla detrazione, a prescindere</b> da</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sua natura (persona fisica o società, che quindi rientra in gioco come condomino, ed è l'unico caso in cui sfrutta il 110%)</li> <li>• tipologia dell'immobile (non solo A2, ma anche A10, ma limiti sull'edificio vedi in seguito)</li> <li>• detenzione dell'immobile (strumentale, patrimonio, merce)</li> <li>• possesso come abitazione principale o seconda casa</li> </ul>
<b>2</b>	<b>persone fisiche al di fuori dell'esercizio di impresa/arte/professione su massimo 2 unità immobiliari</b> (prima versione solo casa adibita ad abitazione principale....)
<b>3</b>	IACP
<b>4</b>	Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
<b>5</b>	organizzazioni non lucrative di attività sociale, di volontariato, di promozione sociale
<b>6</b>	Asd e Ssd limitatamente ai lavori destinati a solo immobili (o parte) adibiti a spogliatoi

## Problema 2 – QUALI SOGGETTI

A CHI SPETTA?



### Il limite delle due unità

- Da intendersi se autonome, perché se in condominio possono essere anche di più
- Da intendersi anche sui lavori trainati su singole unità (caso dei 3 fratelli 6 appartamenti indivisi e altri condòmini: se ognuno dei 3 fratelli paga lavori su due appartamenti dovrebbe essere ok e vengono dedotti tutti e 6)
- Punto di partenza per valutare le due unità: casi di accorpamenti (malus) o frazionamenti (bonus)

### condizioni "tradizionali" dei bonus

- Ecobonus: tutti i contribuenti (persone fisiche, professionisti, imprese e società, anche di capitali) e su tutti gli immobili (compresi quelli merce e "patrimonio", RM 34/2020),
- Sisma bonus: tutti i contribuenti e sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive»
- Fotovoltaico: soggetti Irpef (comprese le società di persone) e sulle abitazioni
- colonnine di ricarica: tutti i contribuenti e su tutte le tipologie di immobili

## Problema 2 – QUALI SOGGETTI

A quale titolo?



- **Proprietari o nudo proprietari**
- Titolari di **diritto reale di godimento** (usufrutto, uso abitazione o superficie). Nella circolare n. 13/E/2013 è stato chiarito che la sentenza di separazione con cui è assegnato a un coniuge l'immobile intestato all'altro coniuge costituisce, ricorrendone ogni altro presupposto, titolo idoneo per fruire della detrazione
- **Locatari o comodatari** (ma contratto di comodato registrato, risposta 327/2020)
- **Promissario acquirente**

## Problema 2 – QUALI SOGGETTI

A quale titolo?




- **Familiari** del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, Tuir (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla L. 76/2016, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto. E' necessario che:
  - detti soggetti siano **conviventi** con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori
  - le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un **immobile**, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la **convivenza**. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato)

## Problema 2 – QUALI SOGGETTI

A quale titolo?



- in caso di **vendita dell'immobile**, in assenza di altre indicazioni nell'atto di compravendita, la detrazione "passa" all'acquirente (il passaggio può risultare anche da una scrittura privata autenticata o da un atto pubblico, come precisato nella circ. n. 7/2017)
- in caso di **decesso dell'avente diritto**: detrazione attribuita all'erede che dispone dell'immobile (ma se l'immobile è locato la detrazione non spetta, situazione da verificare in ogni anno di detrazione, CM 17/2015); se il coniuge conserva il diritto di abitazione ma rinuncia all'eredità, non detrae (e nemmeno gli altri eredi potranno farlo)
- **cessione di usufrutto**: il diritto resta al nudo proprietario



In ogni caso... È necessario che si possiedano redditi imponibili (es cittadino straniero conduttore di immobile in Italia dove non produce redditi: NO super bonus)

## Problema 3 – QUALI EDIFICI

**REGOLA GENERALE: EDIFICI IN REGOLA (????)**  
Ammissa eventuale irregolarità del singolo condomino

### 1 - EDIFICI UNIFAMILIARI

***“quello riferito ad un’unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno e destinato all’abitazione di un singolo nucleo familiare”*** (art. 3 co. 1 lett. i del DM “Requisiti” 6.8.2020)



OK unità immobiliari distintamente accatastate se con natura pertinenziale

## Problema 3 – QUALI EDIFICI

### 2 - UNITA' INDIPENDENTI E AUTONOME

Per **unità immobiliari “indipendenti e autonome”** site in edifici plurifamiliari si intendono unità immobiliari destinate all’abitazione di singoli nuclei familiari site in edifici ove ne sono presenti anche altre, ma che **presentano entrambi i requisiti** che consentono di equipararle a un edificio unifamiliare (con conseguente possibilità di avvalersi del super-bonus al 110% in modo “autonomo” dal resto dell’edificio):

- 1. indipendenza funzionale**, ossia dotazione di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso autonomo esclusivo);
- 2. disponibilità di un accesso indipendente** non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d’ingresso che consenta l’accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

Dati questi due requisiti, **è irrilevante** che l’unità faccia parte o meno di un condominio e disponga o meno di parti comuni (ad esempio, il tetto) con altre unità destinate ad abitazione di nuclei familiari

## Problema 2 – QUALI SOGGETTI

Accesso indipendente - chiarimento



- Nella risposta all'interrogazione parlamentare in Commissione Finanze della Camera n. [5-04688](#), il MEF ha risposto che può “ritenersi «autonomo» anche l'accesso indipendente non comune con altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso da aree (quali strada, cortile o giardino) comuni e condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di **proprietà esclusiva** del possessore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati”



## Problema 3 – QUALI EDIFICI

### 3 – PARTI COMUNI DI EDIFICI

*“le parti di cui all’articolo 1117 del Codice civile, degli edifici dotati di più unità immobiliari”* (art. 3 co. 1 lett. j del DM “Requisiti” 6.8.2020).

L’art. 119 del DL 34/2020, laddove fa riferimento agli interventi su parti comuni non pone distinguo in ordine alla natura residenziale o non residenziale dell’edificio.

Il superbonus al 110% dovrebbe quindi poter competere allo stesso modo sia quando l’edificio è a prevalente destinazione residenziale, sia quando non lo è e finanche nell’ipotesi di edificio suddiviso in una pluralità di unità immobiliari nessuna delle quali sia a destinazione residenziale

**E INVECE.....**

## Problema 3 – QUALI EDIFICI

### DEFINIZIONE (Cm 24 del 8 agosto 2020)

- parti comuni di edifici **residenziali** in condominio (anche minimo);
- edifici **residenziali** unifamiliari e relative pertinenze;
- unità immobiliari **residenziali** funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno situate all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze;
- singole unità immobiliari **residenziali** e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo per interventi trainati)
- sempre escluse le unità **A1 A8 e A9** (se non aperte al pubblico)

### FABBRICATO IN COSTRUZIONE: NO SUPER BONUS

la detrazione vale per l'interventi eseguiti su fabbricati già ultimati e accatastati prima dell'inizio del recupero

**Interpello 326/2020: ok anche alle unità collabenti (non abitabili e incapaci di produrre reddito) se però hanno impianto di riscaldamento**

## Problema 3 – QUALI EDIFICI

Ma.... Devono essere RESIDENZIALI... (Cm 24 del 8 agosto 2020)



Un edificio composto da più unità immobiliari è “residenziale” se “*la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell’edificio è superiore al 50 per cento*” se tale superficie fosse inferiore bonus solo per i possessori delle unità destinate ad abitazione “*In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, inoltre, 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*” (circ. AdE 8.8.2020 n. 24)

**Esclusione quindi degli immobili a destinazione diversa da quella abitativa, se non per i lavori eseguiti dal condominio**

**ATTN: per interventi anti sisma non ci sono queste specifiche, quindi ok su tutti gli edifici (???)**

**Interpello 326/2020: ok anche alle unità collabenti (non abitabili e incapaci di produrre reddito) se però hanno impianto di riscaldamento**

## Problema 3 – QUALI EDIFICI

**E ANCORA..... NO BONUS SENZA CONDOMINIO – CM 24**



*“..il super bonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti”*

Eppure nella risposta a interpello 137/2020 parlando di eco bonus aveva affermato

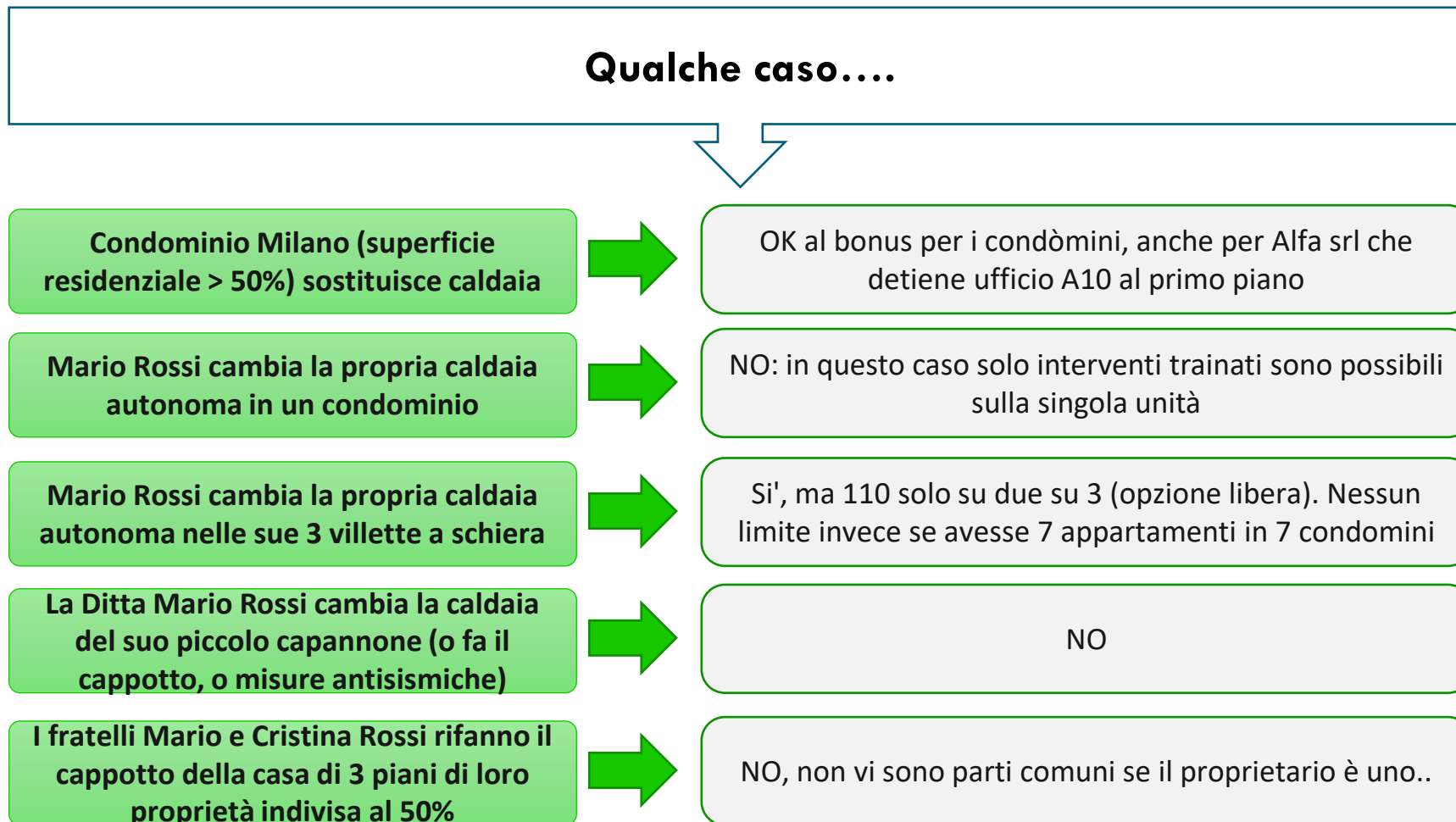
*“..qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni”*

Soluzione: creare la proprietà distinta cedendo o dividendo ?

E se una palazzina di 3 unità fosse di un unico proprietario e facendo isolamento termico su quella si realizzassero i parametri di riferimento????

## Problema 3 – QUALI EDIFICI

### Qualche caso....



## Problema 3 – QUALI EDIFICI

### Qualche caso....

I fratelli Mario e Cristina Rossi rifanno il cappotto della casa di 3 piani di loro proprietà: Mario detiene pian terreno e primo piano, Cristina secondo e terzo



SI, vi sono due proprietari distinti

Mario Rossi detiene un A1 in un condominio che delibera rifacimento cappotto (caso raro ma possibile)



NO, per la sua parte non vi sono agevolazioni 110

Mario Rossi è proprietario esclusivo di una palazzina di 8 appartamenti di cui 3 locati



NO, la presenza di conduttori in locazione non risolve il problema della mono proprietà

Mario Rossi in coincidenza dei lavori sul condominio in cui abita fa lavori nella propria abitazione



SI anche sui lavori privati (che pure fruiranno del 110), ma solo se nell'elenco dei "trainati" (quindi eco bonus al 110). Se rifà la disposizione interna dei locali.... 50%, a meno che vi siano lavori da considerare accessori rispetto ai trainati

## Problema 4 – QUALI OPZIONI

**Quali opportunità per il contribuente?**

**1 - Mantiene il bonus  
ai fini della detrazione**



necessario avere redditi tali da permettere la detrazione (quindi no redditi a tassazione separata o soggetti ad imposta sostitutiva). Quindi pericolo per i superbonus quinquennali.... No visto di conformità (eccezione per chi presenta il 730) e no asseverazione

**In sede di conversione è stata eliminata la possibilità di trasformare la detrazione in credito di imposta senza cederlo o scontarlo, quindi ad uso diretto**

## Problema 4 – QUALI OPZIONI

**Quali opportunità per il contribuente?**

**2 - Cessione del credito  
(preventiva  
conversione in credito)**



apertura a tutti i possibili acquirenti, istituti di credito inclusi, con ulteriore possibilità di cessione. Importante valutazione di tipo finanziario. Problema della sopravvenienza attiva rilevante fiscalmente (interpello 105/2020) per l'acquirente (immediata, e probabilmente senza simmetrico riconoscimento per il cedente).  
Visto di conformità e asseverazione tecnica necessari (e detraibili le relative spese)

**3 - Sconto in fattura**



può giungere “fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto”, con fiscalità sul differenziale.  
Il fornitore è legato alla durata dell'originaria detrazione (prima sempre 5 anni)  
Lo sconto può arrivare al massimo a 100, e il fornitore prende però bonus di 110. Visto e asseverazione necessari



## Problema 4 – QUALI OPZIONI

### Confronto tra le tre opportunita'

FATTISPECIE	UTILIZZATORE DEL BONUS FISCALE	UTILIZZO	POSSIBILITÀ DI COMPENSAZIONE	POSSIBILITÀ DI ULTERIORE CESSIONE	VISTO DI CONFORMITÀ	ASSEVERAZIONE	RIPORTO/ RIMBORSO
<b>1 Detrazione</b>	Beneficiario originario	In dichiar.ne	Solo per i terzi cessionari o fornitore	Su opzione	Solo se Mod. 730	Sì, sempre	NO
<b>2 Trasformazione in credito e cessione</b>	Acquirente del credito	Mod. F24 o ulteriore cessione	SI	SI	SI (al primo beneficiario)	SI sempre, al primo beneficiario	NO
<b>3 Sconto sul corrispettivo</b>	Fornitore	Mod. F24 o ulteriore cessione	SI	SI	SI (al primo beneficiario)	SI sempre, al primo beneficiario	NO

Cessione o sconto: comunicazione da fare dopo 5 gg dal rilascio da parte dell'enea della ricevuta di avvenuta trasmissione delle asseverazioni richieste, da fare a cura di chi appone il visto di conformità

## Problema 4 – QUALI OPZIONI

Cessione del credito/sconto in fattura "riaperti" ed "allargati"

- a) **recupero del patrimonio edilizio (che però resta al 50%!!!)** di cui all'articolo 16-bis), comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917; **ATTENZIONE: NON TUTTI GLI INTERVENTI GENERANO CREDITI CEDIBILI/SCONTABILI**
- b) **efficienza energetica** di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;
- c) adozione di **misure antisismiche** di cui all'articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, del decreto- legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;
- d) Recupero o restauro della **facciata** degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- e) installazione di impianti solari **fotovoltaici**;
- f) installazione di **colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

**Modalità attuative demandate ad un provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate**

## Problema 4 – QUALI OPZIONI

**COME** può essere effettuata l'opzione?

provvedimento dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020

Approvazione del modello denominato **“Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica”**, con il quale i soggetti beneficiari delle detrazioni comunicano all'Agenzia delle entrate l'opzione per la trasformazione in credito d'imposta ovvero per lo sconto in fattura

## Problema 4 – QUALI OPZIONI

**QUANDO** può essere effettuata l'opzione?

- A partire dal 15 ottobre 2020
- Termine 16 marzo x+1 (anno successivo al sostenimento delle spese)
- Modalità telematica con il modello approvato con il provv. 283847/2020
- In relazione a ciascun SAL (che nel caso del 110 non possono essere più di due, il primo si riferisce almeno al 30% dell'intervento e il secondo almeno al 60%)
- Per cessionari e fornitori primo utilizzo 1 gennaio x+1, ma prima di utilizzarlo devono confermare esercizio dell'opzione

**SINTESI SCADENZA 16 MARZO DI OGNI ANNO PER LAVORI E SAL DI ANNO PRECEDENTE**

## Problema 4 – QUALI OPZIONI

**CHI** fa la comunicazione all'agenzia della scelta di cessione/sconto?

- Interventi **su unità immobiliari**: il beneficiario della detrazione (in realtà caso frequente sarà professionista che rilascia il visto di conformità)
- Interventi eseguiti **su parti comuni degli edifici**: l'amministratore del condominio (unico caso in cui è il condomino è per quote residue non ancora utilizzate, quindi essere "partito" con la detrazione e poi aver deciso per cessione, e tale scelta riguarderà tutte le rate residue ed è irrevocabile). Possibile scelta "individuale": ogni condomino può decidere in autonomia quale delle 3 strade prendere, e anche di quale detrazione fruire nel caso in cui vi siano diverse possibilità

**QUINDI SINTESI: PROFESSIONISTA CHE RILASCI IL VISTO O AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

## Problema 4 – QUALI OPZIONI

**Assemblee condominiali agevolate (e possibili da remoto!!!)**

Vedi art 63 dl 104/2020 (decreto agosto)

Quindi delibera con voto favorevole della **maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio** (anziché la maggioranza del valore dell'edificio)

Discorso che vale tanto per gli interventi di efficienza energetica che per quelli di cui al super bonus

## Problema 4 – QUALI OPZIONI

1	non paiono esserci <b>formalità</b> particolari per la cessione del credito, che non è soggetto all'obbligo di registrazione
2	obbligo per l'acquirente di <b>rispettare</b> le quote annuali e la ripartizione temporale
3	<b>credito non usato</b> non è né riportabile e neppure richiedibile a rimborso
4	non vi sono i <b>limiti previsti</b> per le <b>compensazioni annuali</b>
5	si può <b>cedere un credito</b> dopo averlo <b>utilizzato in parte</b> : l'acquirente subentra per le rate residue. Interessante per chi magari parte con detrazione e poi "vira" sulla cessione
6	cessione <b>libera anche a familiari</b> e quindi senza limiti soggettivi (RM 432 del 2 ottobre 2020): ok quindi familiari e superamento del concetto dei soggetti "collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione" (CM 11/2018)
7	possibile ( <u>interpello 425/2020</u> ), in presenza di <b>più fornitori</b> , anche uno solo di essi può acquistare l'intero credito d'imposta da ecobonus.
8	<b>cessione alle assicurazioni del sisma bonus</b> (in caso di stipula di polizza assicurativa anticalamità che si può portare in detrazione al 90% - in luogo del 19 - se alla stessa compagnia assicurativa viene ceduto anche il credito con il Fisco): sembra opzione per le sole persone fisiche. Ma se possibile, si possono cedere all'assicurazione anche le altre detrazioni?

## Problema 4 – QUALI OPZIONI

### Cessione/sconto e SAL

*Art 121 - 1-bis. L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento*

**QUINDI:**

**SI PUO' FARE CESSIONE/SCONTO AD OGNI SAL**



## Problema 5 – VISTI E ASSEVERAZIONI

### VISTO DI CONFORMITA' (solo se cessione o sconto)

dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti (es possesso dell'immobile, il soggetto ha diritto, la fatturazione e il bonifico sono corretti) che danno diritto alla detrazione d'imposta.

Si tratta del visto "leggero" ex art. 35 DLgs 241/97 rilasciato anche dai dottori commercialisti e ragionieri

**Verifica formale!!!!**

Se si opta per la detrazione e non per cessione sconto, il visto è apposto solo in caso di compilazione del 730 alle relative condizioni

Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati (comma 13-bis) e la **sussistenza dei presupposti** che danno diritto alla detrazione

## Problema 5 – VISTI E ASSEVERAZIONI

COSA DEVE CONTROLLARE CHI APPONE IL VISTO?

### Verifica formale!!!!

1. esistenza di **tutti i documenti** necessari al fine di comprovare la sussistenza dei presupposti
2. **rispondenza formale** del contenuto di quei documenti a quanto prescritto dalla legge ai fini della spettanza del superbonus al 110% ed a quanto riportato nella “Comunicazione” di opzione presentata dal beneficiario o dal condominio
3. **Controlli di conformità:** rispondenza formale del soggetto **beneficiario** che presenta la “Comunicazione” di opzione (oppure dei soggetti indicati come beneficiari dal condominio che presenta la “Comunicazione” di opzione) con il soggetto cui risultano intestati i documenti di spesa e le ricevute attestanti i pagamenti

## Problema 5 – VISTI E ASSEVERAZIONI

### COSA VUOL DIRE CONTROLLI DI CONFORMITA'?

**A - Caso di riqualificazione energetica:** rispondenza formale dell'asseverazione di efficienza energetica

- a. requisiti tecnici dei singoli interventi
- b. attestazione sussistenza del requisito di miglioramento di classe energetica
- c. **Attestazione congruità delle spese sostenute per gli interventi**
- d. attestazione che gli interventi hanno rispettato le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica

**B - Caso bonus sisma** rispondenza formale dell'asseverazione di efficienza energetica, sia rispetto alla tipologia di intervento indicata nella "Comunicazione", sia rispetto alla presenza nell'asseverazione delle attestazioni richieste dalla legge

- a. attestazione dell'efficacia degli interventi ai fini della riduzione del rischio sismico;
- b. attestazione di congruità delle spese sostenute per gli interventi

**C - Rispondenza formale tra ammontare delle spese e periodo di sostenimento**

## Problema 5 – VISTI E ASSEVERAZIONI

### ALTRI CONTROLLI DI COLUI CHE APPONE IL VISTO

**D - Interventi trainati:** verifica della effettuazione congiunta

**E** - Corrispondenza tra **immobile identificato nella comunicazione** e immobile oggetto degli interventi (ma non che l'immobile sia tra quelli agevolati)

**F** - rispondenza formale tra **tipologia di opzione** indicata nella “Comunicazione” (sconto sul corrispettivo o cessione del credito) e tipologia di opzione risultante dalla documentazione

**G** - rispondenza formale tra **ammontare del credito di imposta** corrispondente alla detrazione oggetto di opzione e regole di determinazione dello stesso, in funzione della tipologia dell'intervento e dell'ammontare di spese sostenute riportati nella “Comunicazione” di opzione, la cui conformità alla sottostante documentazione è stata previamente verificata

**H** - rispondenza formale tra i **dati dei fornitori e/o dei cessionari** indicati nella “Comunicazione” di opzione e i dati dei medesimi quali risultanti dalla documentazione.

## Problema 5 – VISTI E ASSEVERAZIONI

### ASSEVERAZIONE (per interventi trainanti "eco")

L'asseverazione è rilasciata al termine o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'art. 121 ed attesta

1. i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione,
2. nonché la congruità delle spese con riferimento ai prezzi individuati con apposito decreto del Mise e, nelle more della sua emanazione, ai prezzi riportati nei prezzi predisposti da Regioni/province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali CCIAA ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato del luogo di effettuazione degli interventi.



**Il problema della congruità.... Le tariffe comunali sono in genere inferiori a quelle effettive..... Possibile conseguenza: spesa 100, ipotesi di detrazione 110, ma attestazione di congruità a 70, quindi detrazione 77!!!!**

## Problema 5 – VISTI E ASSEVERAZIONI

### ASSEVERAZIONE

In questo caso il professionista attesta la **corrispondenza e congruità degli interventi**. I soggetti che rilasciano le attestazioni e le asseverazioni:

- incorrono in una sanzione amministrativa da 2.000,00 a 15.000,00 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa;
- devono stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, 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 500.000 euro.

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta

- la decadenza dal beneficio
- l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato

**ATTN: il visto di conformità è richiesto in tutti casi di cessione/sconto in fattura, mentre asseverazione tecnica è richiesta solo per i casi di cessione/sconto del 110%**

## Problema 5 – VISTI E ASSEVERAZIONI

### ASSEVERAZIONI ANCHE PER ECO E SISMA BONUS (ma no visto di conformità)

- Per gli **interventi di isolamento termico e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale** dai quali si consegue risparmio / miglioramento energetico con detrazione del 110%, un tecnico abilitato deve asseverare il rispetto dei requisiti previsti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Una copia dell'asseverazione va trasmessa esclusivamente in via telematica all'ENEA con le modalità che saranno stabilite da un apposito DM

- Per gli **interventi di riduzione del rischio sismico** con detrazione del 110%, l'efficacia degli stessi va asseverata dal professionista incaricato della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le proprie competenze professionali, iscritto al relativo Ordine / Collegio professionale.

É altresì necessario che i predetti professionisti incaricati attestino la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati

## Problema 6 – PERIODO E PAGAMENTO

### Spese "sostenute" da 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021\*

**ART 121 C.1:** 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, 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.

### QUINDI:

- **PER IL 110% SPESE SOSTENUTE DA 1 LUGLIO 2020 A 31 DICEMBRE 2021**
- **MA CESSIONE E SCONTO PER SPESE SOSTENUTE NEL 2020 E NEL 2021**

\* interventi di riqualificazione energetica effettuati dagli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) o da "enti equivalenti", su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica: il co. 3-bis dell'art. 119 del DL 34/2020 prevede un "allungamento" della finestra sino al 30 giugno 2022



## Problema 6 – PERIODO E PAGAMENTO

le persone fisiche e gli amministratori di condominio dovranno effettuare il pagamento dei lavori mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti

1. la causale del versamento (ad esempio, «super bonus ai sensi dell'articolo 119, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34»)\*
2. il codice fiscale del beneficiario della detrazione (per il condominio, il suo codice fiscale e quello dell'amministratore o di altro condòmino che effettua il pagamento)
3. il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del beneficiario del bonifico

**Applicazione della ritenuta d'acconto dell'8%;**

**ATTN: esigenza di attenta contabilizzazione soprattutto in caso di cumulo di agevolazioni!!!**

\* Chiarito che si possono usare i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'eco bonus o della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio

## Problema 6 – PERIODO E PAGAMENTO

### ITER PER SUPERBONUS ENERGETICO



1. acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica (**APE**) **prima dell'intervento**;
2. **eseguire i lavori** programmati (e agevolati);
3. acquisire l'**asseverazione** di un tecnico abilitato, che attesti sia la rispondenza dell'intervento ai requisiti tecnici richiesti sia la congruità delle spese;
4. acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica (**APE**) **post-intervento**;
5. pagare le **spese con bonifico bancario o postale** (salvo il caso dello sconto in fattura), dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato (professionista o impresa che ha effettuato i lavori);
6. **inviare** le asseverazioni e l'APE all'ENEA

## Problema 6 – PERIODO E PAGAMENTO

### ITER PER SUPERBONUS SISMA



1. eseguire i **lavori**;
2. acquisire l'**asseverazione** dell'efficacia dei lavori realizzati dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, in base al DM 58/2017;
3. acquisire l'**asseverazione della congruità** delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;
4. **pagare le spese con bonifico bancario o postale** (salvo il caso dello sconto in fattura), dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato (professionista o impresa che ha effettuato i lavori).

## Problema 7 – I CONTROLLI

### Regola generale (art. 121 c. 4 decreto rilancio)



1. Il controllo e l'eventuale disconoscimento della detrazione o del corrispondente credito/sconto è effettuato soltanto nei confronti del soggetto che ha sostenuto le spese agevolate ed è beneficiario della misura di favore. Possibile rivalsa sul professionista
2. 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. Se però concorrono alla violazione, responsabilità in solido per sanzioni e interessi

#### termini di **accertamento**:

- ordinari (quinto anno successivo alla presentazione della dichiarazione dei redditi) in caso di mancata sussistenza (ho usato un credito che non mi spettava). Sempre aperto il dibattito sulla decadenza dei termini in presenza di oneri pluriennali...
- tempi maggiori (ottavo anno successivo all'utilizzo) per utilizzo di crediti inesistenti (sanzioni di conseguenza e possibile azione penale). Ho usato 123 ma mi spettava 110

## Problema 7 – I CONTROLLI

**E se qualcosa è fuori posto?**



L'ADE effettua verifica documentale per valutare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alle detrazioni d'imposta che sono state cedute

In caso di mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti:

**recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti beneficiari**

+ gli interessi di cui all'art. 20 del DPR 602/73 – 4%;

+ le sanzioni di cui all'art. 13 del DLgs. 471/97 (30% della detrazione non spettante) – dal 100 al 200%

**Cessione del credito e sconto in fattura:  
contabilizzazione**

**IPOTESI, IN ATTESA DI CHIARIMENTI....**

## CASO ORDINARIO

Contabilizzazione – es fornitura 10.000 + iva 22% - bonus 65%



### ACQUIRENTE/BENEFICIARIO

<b>DIVERSI</b>	<b>a</b>	<b>debiti verso fornitori</b>	<b>12.200</b>
immobilizzazioni	a		10.000
iva credito	a		2.200

Il bonus pari a 6.500 dà luogo a una detrazione dall'imposta lorda pari a 650 all'anno per 10 anni (eventuali eccedenze rispetto all'imposta lorda non originano alcun diritto al rimborso, riporto, compensazione, quindi... No imposta lorda No beneficio), che viene registrata nel modo seguente

<b>crediti tributari</b>	<b>a</b>	<b>altri ricavi e proventi (o imposte??)</b>	<b>6.500</b>
--------------------------	----------	--	--------------

## CASO ORDINARIO

Contabilizzazione – es fornitura 10.000 + iva 22% - bonus 65%



### CEDENTE/FORNITORE

crediti verso clienti	a	diversi	12.200
	a	ricavi	10.000
	a	iva debito	2.200

1. Se l'incasso avviene mediante bonifico bancario o postale (obbligatorio solo per i soggetti non titolari di reddito di impresa) verrà applicata una ritenuta dell' 8% sull'importo
2. Se invece incasso avviene tramite altre modalità (assegno bancario o postale) nessuna ritenuta viene operata



## CESSIONE DEL CREDITO

Contabilizzazione – es fornitura 10.000 + iva 22% - bonus 65%



### ACQUIRENTE/BENEFICIARIO

<b>DIVERSI</b>	<b>a</b>	<b>debiti verso fornitori</b>	<b>12.200</b>
immobilizzazioni	a		10.000
iva credito	a		2.200
<b>debiti verso fornitori (crediti verso altri)</b>	<b>a</b>	<b>sopravvenienze attive</b>	<b>????</b>

1. L'importo della cessione sarà oggetto di negoziazione, ben difficilmente essendo pari a 6.500
2. Può essere sopravvenienza attiva (soluzione preferibile) o contributo in conto impianti (che può essere iscritto in quanto certo, a differenza della detrazione). Si ridurrà il debito verso fornitori se a lui viene ceduto il credito; in caso contrario si registra un credito verso altri

## CESSIONE DEL CREDITO

Contabilizzazione – es fornitura 10.000 + iva 22% - bonus 65%



### CEDENTE/FORNITORE

<b>crediti verso clienti</b>	<b>a</b>	<b>diversi</b>	<b>12.200</b>
	a	ricavi	10.000
	a	iva debito	2.200
<b>crediti verso erario</b>	<b>a</b>	<b>diversi</b>	<b>6.500</b>
	a	crediti verso clienti	x
	a	sopravvenienze attive*	6.500 - x

**x rappresenta il prezzo negoziato per la cessione**

**\*ATTN al profilo tassazione: CM 14/2020 è tassata per il cessionario che compera ad esempio a 5.000 un credito di 6.500!!!! (però dovrebbe esserlo dal momento in cui genera plusvalore, assimilata a interessi attivi e irrilevante ai fini irap....). Nessuna previsione "simmetrica" per il cedente....**

**Se poi il cessionario dovesse cedere a sua volta il credito acquistato, potrebbe realizzare una differenza assimilabile a una perdita su crediti (B14) – deducibile??**

## SCONTO SUL CORRISPETTIVO

Contabilizzazione – es fornitura 10.000 + iva 22% - bonus 65%



### ACQUIRENTE/BENEFICIARIO

<b>DIVERSI</b>	<b>α</b>	<b>debiti verso fornitori</b>	<b>12.200</b>
immobilizzazioni	α		10.000
iva credito	α		2.200
<b>debiti verso fornitori</b>	<b>α</b>	<b>sopravvenienze attive</b>	<b>6.500</b>

1. Se l'accordo è raggiunto, non si rileva la detrazione e il credito di imposta ma direttamente una sopravvenienza
2. Comunicazione all'Amministrazione dei dati dell'opzione: entro il **28 febbraio t+1 (confermato???)**
3. Può essere sopravvenienza attiva o contributo in conto impianti (che può essere iscritto in quanto certo, a differenza della detrazione detenuta direttamente)
4. Si ridurrà il debito verso fornitori se a lui viene ceduto il credito in caso contrario si registra un credito verso altri

## SCONTO SUL CORRISPETTIVO

Contabilizzazione – es fornitura 10.000 + iva 22% - bonus 65%



### CEDENTE/FORNITORE

<b>crediti verso clienti</b>	<b>a</b>	<b>diversi</b>	<b>12.200</b>
	a	ricavi	10.000
	a	iva debito	2.200
<b>diversi</b>	<b>a</b>	<b>crediti verso clienti</b>	<b>5.700</b>
banca c/c	a		5.327
crediti v/erario per ritenute subite (8% su 5.700/1,22)	a		373
<b>crediti v/erario</b>	<b>a</b>	<b>crediti verso clienti</b>	<b>6.500</b>

L'utilizzo è possibile solo in compensazione (senza limiti) in cinque quote annuali di pari importo, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello in cui il contribuente ha effettuato la comunicazione dell'opzione. Possibile quindi percorso molto rapido

**ANALISI DI CONVENIENZA**  
**Alla cessione del credito ovvero al suo**  
**acquisto**

## CONSULENZA AL CLIENTE

### Caso 1: il contribuente che può cedere il credito



LATO CONTRIBUENTE			
<p>la valutazione sarà solo di tipo finanziario, nel senso che è molto probabile che il credito di x venga ceduto a meno di x: il contribuente chiede quindi al professionista quanto è lo sconto finanziario che sta facendo al cessionario, per confrontare tale tasso con il costo opportunità del denaro, a sua volta dipendente dalla sua situazione specifica (se in altri termini è soggetto a debito o a credito con il sistema bancario).</p> <p>Ovviamente da considerare il prezzo della "comodità" di scaricare un credito pluriennale in cambio di corrispettivo immediato e anche il fatto che magari la detrazione/credito non sarebbe facilmente utilizzabile, quindi la cessione diventa quasi obbligata</p>			
valore della detrazione sulla base dei lavori svolti			50.000
periodo di detrazione (anni)			5
quindi detrazione annua			10.000
valore attuale a un tasso del	3%		45.797
proposta del cessionario			40.000
sconto rispetto al valore attuale			12,66%
tasso di attualizzazione applicato dal fornitore			7,93%
	risultato		<b>-5.797</b>
<b>conviene tenere il bonus</b>			

## CONSULENZA AL CLIENTE

### Caso 2: l'impresa che deve valutare la convenienza delle opzioni possibili

LATO FORNITORE/IMPRESA			
<p>In questo caso oltre a considerazioni di tipo finanziario, simmetriche alle precedenti, ci sono analisi di tipo strategico (pur di non perdere il lavoro, accetto di acquistare il credito ovvero di fare lo sconto)</p> <p>Chiaro però che il desiderio diverrà quello di recuperare via maggiorazione di prezzo quanto perso dal punto di vista finanziario, sempre però ricordando che molte piccole imprese saranno di fatto impossibilitate a dare seguito alla richiesta del cliente, per incapacità finanziaria</p> <p><b>ATTN:</b> può darsi che il valore asseverabile (inferiore) sia diverso dal valore di mercato delle opere, e questo complica la valutazione, nel senso che il bonus sarà calcolato sul primo</p>			
valore del lavoro			100.000
valore asseverabile			100.000
bonus %			110%
periodi di detrazione/recupero			5
valore del bonus			110.000
credito annuo			22.000
<b>soluzione 1: il fornitore non fa nulla</b>			
non acquisto il credito, quindi valore dell'incasso			<b>100.000</b>
<b>soluzione 2: il fornitore acquista il credito</b>			
acquisto il credito a questo valore	102.000		
tax rate	27,90%		
incasso immediato			-2.000
effetto fiscale			2.232
valore attuale del credito al tasso	1%		106.775
valore attuale dell'incasso			<b>102.543</b>

Cerca il valore di equilibrio con strumenti ricerca obiettivo

## CONSULENZA AL CLIENTE

Caso 2: l'impresa che deve valutare la convenienza delle opzioni possibili

**soluzione 3: il fornitore acquista il credito ma ritocca il prezzo**

acquisto il credito ma rialzo il prezzo a	104.000	
il bonus è	110.000	
che io compero a	95.000	
credito annuo	22.000	
incasso immediato		9.000
effetto fiscale		4.185
valore attuale del credito al tasso	1%	106.775
valore attuale dell'incasso		<b>111.590</b>



## CONSULENZA AL CLIENTE

### Caso 3: la valutazione di chi compera crediti

LATO COMPRATORE DEL CREDITO			
<p>in questo caso le valutazioni sono solo di tipo finanziario (e ovviamente di possibilità di reale utilizzo del credito nel corso del tempo)                      E' la classica valutazione che si appresta a fare la banca che acquista i crediti (che associa anche valutazioni di tipo competitivo, nel senso che potrebbe avere interesse a gestire le operazioni per sviluppare contatti e "vendere" prestiti ponte)</p>			
valore del credito acquistato			100.000
bonus %			110%
periodi di detrazione/recupero			5
valore del bonus e quindi del credito acquistato			110.000
credito annuo			22.000
acquisto il credito a questo valore			102.000
tax rate			27,90%
valutazione dell'operazione			
valore attuale del credito al tasso	1,00%		106.775
effetto fiscale			-2.232
valore attuale lordo dell'operazione			<b>104.543</b>
VAN dell'operazione			<b>2.543</b>