

110 e LODE

Superbonus 110%:

- Normativa e prassi
- Aspetti soggettivi e oggettivi
- Sintesi operativa

A cura di
Alessandro Pratesi
ODCEC di Pistoia



Fonti:

- Sistema Ratio <https://www.ratio.it>
- Italia Oggi

**BONUS FISCALI: L'OCCASIONE PER VALORIZZARE E RILANCIARE
IL PATRIMONIO EDILIZIO ITALIANO**

Mercoledì 20 ottobre 2021 • ore 08.30/13.00
Palazzo dei Congressi, Auditorium Villa Vittoria • Firenze

Riferimenti normativi e prassi

- **D.L. 19.05.2020, n. 34 – artt. 119** (Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici) **e 121** (opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali).
- **D.M. Sviluppo Economico 6.08.2020** (Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici)
- **D.M. Sviluppo Economico 6.08.2020** (Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici).
- **D.M. Infrastrutture – Trasporti 6.08.2020, n. 329** (Modifica al D.M. 28.02.2017, n. 58, recante «Sisma Bonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati»).

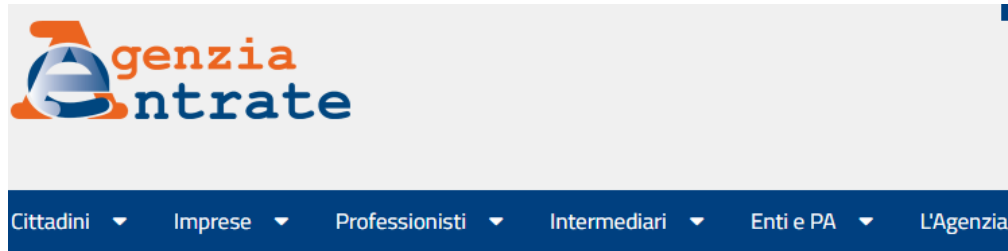
Riferimenti normativi e prassi

- **Prov. Agenzia Entrate 8.08.2020** (Disposizioni di attuazione per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici).
- **Circolare 8.08.2020, n. 24/E** (Primi chiarimenti sul Superbonus 110%).
- **Risoluzione 28.09.2020, n. 60/E** (Interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e sulle singole unità immobiliari – limiti di spesa).
- **Prov. Agenzia Entrate 12.10.2020** (Modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica).
- **Circolare 22.12.2020, n. 30/E** (Ulteriori chiarimenti sulle disposizioni in materia di Superbonus – risposte a quesiti).
- **Risoluzione 28.12.2020, n. 83/E** (Istituzione dei codici tributo per l'utilizzo in compensazione dei crediti relativi alle detrazioni cedute e agli sconti in fattura).

Riferimenti normativi e prassi

- **L. 30.12.2020, n. 178 – art. 1, cc. 66–68** (Modifiche alla disciplina del Superbonus).
- **Prov. AdE 22.02.2021** (proroga del termine, relativamente alle spese sostenute nel 2020, per l'invio delle comunicazioni delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura).
- **Prov. Agenzia Entrate 30.03.2021** (Ulteriore proroga del termine per l'invio delle comunicazioni delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, relativamente alle spese sostenute nel 2020).
- **D.L. 6.05.2021, n. 59 – art. 1, c. 3** (Proroghe per l'effettuazione di determinati interventi).
- **Prov. Agenzia Entrate 20.07.2021** (Modifiche alle istruzioni per la compilazione del modello per la comunicazione dell'opzione).
- **D.L. 31.05.2021, n. 77 – art. 33** (Modifiche al D.L. n. 34/2020: misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica).

E non è tutto ...



Ti trovi in: [Home](#) / [Aree tematiche](#) / Superbonus 110%



Superbonus 110%

Area tematica

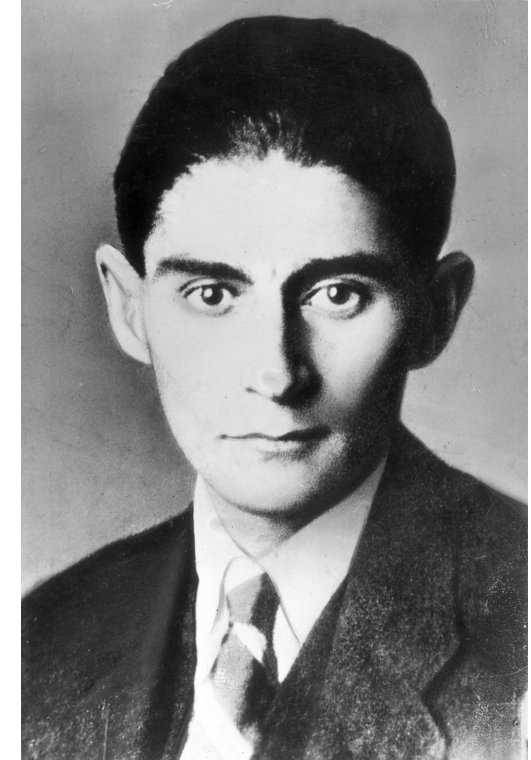
- le [Faq](#)
- le [Risposte alle istanze d'interpello](#)

**117 (!) risposte a interpello
10.09.2020 – 17.10.2021**



Interpello 14.10.2021, n. 706 – Sismabonus per muro di contenimento congiunto ad altri interventi antisismici e di riqualificazione energetica.

L'art. 119 del D.L. 19.05.2020, n. 34 (Decreto Rilancio), conv. con mod. legge 17.07.2020, n. 77 e ss.mm. dalla legge 30.12.2020, n. 178, nonché, da ultimo, dall'art. 1, c. 3 del D.L. 6.05.2021, n. 59 (conv. modific. dalla legge 1.07.2021, n. 101) e dall'art. 33, c. 1 del D.L. 31.05.2021, n. 77 (conv. modific. dalla legge 29.07.2021, n. 108), disciplina la detrazione, nella misura del 110%, ... Prima dell'entrata in vigore della legge di Bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8.08.2020, n. 24/E, con la risoluzione 28.09.2020, n. 60/E, con la circolare 22.12.2020, n. 30/E, nonché con la risoluzione 23.04.2021, n. 28/E dopo l'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di Superbonus 110%, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello **La risposta al quesito posto dall'istante,, al fine di garantire un adeguato confinamento del terreno di fondazione ed evitarne i cedimenti, ossia se possa rientrare tra quelli antisismici ammessi al Superbonus, necessita di accertamenti di tipo tecnico, che esulano dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.**



- Il **Decreto Rilancio (D.L. n. 34/2020)** ha incrementato al **110%** l'aliquota di detrazione delle **spese sostenute dal 1.07.2020 al 31.12.2021**, a fronte di specifici interventi in ambito di **efficienza energetica**, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici, nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus).
- La **legge di Bilancio 2021** ha prorogato il Superbonus al **30.06.2022 (e, in determinate situazioni, al 31.12.2022 o al 30.06.2023)** e introdotto altre rilevanti modifiche alla disciplina che regola l'agevolazione.
- **Successive modifiche con il D.L. n. 77/2021**, tra cui la possibilità di realizzare gli interventi (esclusi quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione) mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**) e l'individuazione dei **casi di decadenza del beneficio fiscale** previsto dall'art. 49 del Dpr n. 380/2001.

Le disposizioni sul Superbonus permettono di fruire di una detrazione del 110% delle spese e si aggiungono a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni dal 50% all'85% delle spese spettanti per gli interventi di:

- **recupero del patrimonio edilizio (art. 16-bis Tuir)**, inclusi quelli antisismici (*sismabonus*) attualmente disciplinati dall'art. 16 del D.L. n. 63/2013;
- **riqualificazione energetica degli edifici (*ecobonus*) ex art. 14 D.L. n. 63/2013.**

Per tali interventi attualmente sono riconosciute detrazioni più elevate quando gli interventi:

- riguardano le parti comuni dell'involucro opaco per più del 25% della superficie disperdente;
- conseguono la classe media dell'involucro nel comportamento estivo e invernale;
- sono realizzati sulle parti comuni di edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 o 3 e sono finalizzati congiuntamente alla riqualificazione energetica e alla riduzione del rischio sismico.

Persone fisiche

Soggetti ammessi

- Incapienti.
- Titolari di redditi:
 - a tassazione separata;
 - a tassazione sostitutiva.

Soggetti esclusi

- Titolari di partita Iva (*salvo eccezioni – v. tabella*).
- Non residenti.
- Titolari di redditi:
 - esenti;
 - tassati alla fonte definitivamente.

Interventi agevolati

1

Riqualificazione energetica
(alcuni interventi)

2

Interventi sismici
(sismabonus)

3

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

4

Colonnine di ricarica veicoli elettrici
(solo se con 1)

**Ripartizione
detrazione 110%**



- **5 quote annuali di pari importo («trainati» 10).**
- **4 quote annuali per le spese del 2022.**

Un 110% selettivo

Immobili	<p>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).</p> <p>Non ammessi gli edifici sui quali sono stati eseguiti interventi non in linea con quelli indicati dai provvedimenti ministeriali.</p>
Limite	<p>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».</p>
Impresa e/o lavoro autonomo	<p>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).</p>
Interventi	<p>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.</p> <p>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 proprietario o in comproprietà fra più soggetti.</p> <p>Per gli interventi eseguiti sulle parti a comune, le spese possono essere considerate soltanto se riguardano un edificio residenziale nella sua interezza.</p>
Requisiti	<p>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.</p>

Cumulo e sovrapposizione di interventi

Cumulo di interventi agevolabili	Possibile usufruire di ciascuna agevolazione a patto di contabilizzare distintamente le spese sostenute per ciascun intervento
Sovrapposizione di interventi agevolabili	Il contribuente può avvalersi soltanto di una sola delle possibili agevolazioni

Esempio di intervento edilizio cumulato

Spesa totale 80.000€ - detrazione totale 70.000€

Cappotto termico – <i>intervento trainante al 110%</i>	Spesa: 50.000€	Detrazione: 55.000€ (in 5 anni)
Ristrutturazione edilizia – <i>intervento agevolabile al 50%</i>	Spesa: 30.000€	Detrazione: 15.000€ (in 10 anni)

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)

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 simili	Data di effettivo pagamento (criterio di cassa) Spese sostenute dall'1/7/2020 al 31/12/2022

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



Novità!

Possibilità generalizzata di optare, alternativamente, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante e derivante dai seguenti interventi:

- di ristrutturazione edilizia detraibili in 10 anni;
- di riqualificazione energetica (eco e sisma bonus in 10 anni);
- bonus facciate (10 anni);
- installazione di impianti fotovoltaici;
- di installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici.

L'agevolazione riguarda i **soggetti che nel:**

- **2020, 2021 e 2022** sostengono spese per gli interventi ammessi al Superbonus 110%;
- **2020 e 2021** effettuano spese per gli ulteriori interventi indicati all'art. 121, c. 2 (recupero patrimonio edilizio, efficienza energetica o antisismici, recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, installazione di impianti fotovoltaici o di colonnine ricarica dei veicoli elettrici). ***È possibile, alternativamente:***
 - a) **utilizzare direttamente la detrazione spettante;**
 - b) **chiedere lo sconto in fattura**, di importo massimo non superiore al corrispettivo, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante o, **se sconto «parziale», pari all'importo dello sconto applicato, con facoltà di successive cessioni ad altri soggetti** (inclusi istituti di credito e intermediari finanziari);
 - c) **cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante** ad altri soggetti (inclusi istituti di credito e intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni).

Fatturazione relativa ai bonus edili in genere

Lavori edili sulle parti comuni condominiali e prestazioni professionali verso condomini o altri sostituti d'imposta.

Le fatture non sono mai assoggettate alle ritenute d'acconto del 4% (lavori edili) e del 20% (per le spese professionali), poiché il pagamento deve essere effettuato sempre con bonifico «parlante»; pertanto, l'applicazione della ritenuta d'acconto dell'8% operata dalle banche o delle poste prevale sulle altre.

- **Professionisti:** poiché la ritenuta è applicata da banche o poste su tutti i bonifici riguardanti le spese agevolate, i professionisti che fatturano il rilascio del visto di conformità incasseranno l'importo **al netto dell'8%**.
- **Prestazioni per contratti di appalto di opere o servizi effettuate nell'esercizio di impresa e corrispettivi qualificabili come redditi diversi:** i condomini devono trattenere la **ritenuta d'acconto del 4%** sui corrispettivi dovuti.

Fatturazione relativa ai bonus edili in genere

- **Bonifici parlanti: obbligo di applicare la ritenuta dell'8%.**
- I committenti devono pagare le fatture al lordo delle ritenute d'acconto (20% se il prestatore è un professionista; 4% se il committente è un condominio).

La normativa della ritenuta «speciale» prevale su quella generale

- **Ne consegue che il condominio non opera la ritenuta d'acconto del 4%, sui corrispettivi per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, nei casi di spese sulle parti comuni, detraibili fiscalmente, per le quali, per effetto del bonifico «parlante», applica, all'accredito del pagamento, solo la ritenuta dell'8%, trattenuta da banche e poste (circolare n. 40/E/2010).**
- Lo stesso vale per le fatture dei professionisti emesse al condominio o ad altri sostituti d'imposta, pagate con bonifico «parlante» **(è consigliabile non indicare nelle fatture le ritenute d'acconto del 4% e del 20%.**

Fatturazione relativa ai bonus edili in genere

- **L'obbligo per banche e poste di applicare la ritenuta sui bonifici «parlanti» fa sì che, esemplificando, le fatture che i professionisti emetteranno per i visti di conformità e per le asseverazioni siano rimosse al netto dell'8%.**
- **Ciò riguarda anche i professionisti in regime forfettario, teoricamente «senza ritenuta», che scomputeranno la medesima nei righe LM41 e RS40 della dichiarazione dei redditi.**
- **Base imponibile della ritenuta:** banche e poste, ignorando l'importo dell'Iva incluso nel bonifico, **operano la ritenuta dell'8% forfettariamente, ossia scorporando dal bonifico l'aliquota Iva del 22%**, anche se in fattura è stata applicata un'aliquota diversa o è assente (minimi e forfettari).

Riaddebito oneri finanziari al committente

- Gli oneri finanziari relativi ai costi sostenuti per l'ulteriore cessione a terzi del credito ricevuto dal committente, a seguito della prima cessione del credito o dello sconto in fattura, **potrebbero essere considerati oneri accessori all'operazione principale, relativa alla realizzazione dell'opera, seguendone il relativo regime Iva.**
- **Tali costi non sono detraibili ai fini Irpef o Ires per il committente** (non ricompresi tra i costi accessori agevolati dai bonus edili).
- Si ipotizzi un contratto di appalto per la realizzazione di lavori edili che prevede anche il riaddebito al committente degli oneri finanziari, sostenuti dall'impresa edile, per l'ulteriore opzione per la cessione del credito a una banca istituto bancario. In ipotesi, lo «sconto» operato dalla banca sul prezzo di acquisto del credito è pari a 9, con cessione del credito nominale di 110 a 101.

Riaddebito oneri finanziari al committente

- **Art. 12 Dpr n. 633/1972:** le «prestazioni accessorie a una cessione di beni o a una prestazione di servizi, effettuati direttamente dal cedente o prestatore ovvero per suo conto e a sue spese, non sono soggetti autonomamente all'imposta nei rapporti fra le parti dell'operazione principale. Se la cessione o prestazione principale è soggetta all'imposta, i corrispettivi delle cessioni o prestazioni accessorie imponibili concorrono a formarne la base imponibile».
- **L'operazione è qualificata come accessoria se:**
 - **integra, completa o rende possibile** l'operazione principale;
 - **è resa direttamente dallo stesso soggetto** che effettua l'operazione principale ovvero da terzi, ma per suo conto e a sue spese;
 - **è resa allo stesso soggetto** (cessionario/committente) nei cui confronti è resa l'operazione principale (risoluzioni nn. 367/E/2008, 337/E/2008, 230/E/ 2002 e 6//1998; interpelli nn. 163/2020 e 56/2021).

Riaddebito oneri finanziari al committente

- **Se l'operazione è autonoma rispetto a quella principale** relativa alla realizzazione dell'intervento, deve essere **fatturata in esenzione Iva** [art. 10, c. 1, n. 1 Dpr n. 633/1972].
- **Se accessoria rispetto all'operazione principale** (la realizzazione dell'intervento), **segue lo stesso regime Iva** di quest'ultima.
- **Per considerare il riaddebito accessorio all'operazione principale occorre:**
 - prevedere il riaddebito all'interno del contratto di appalto stipulato tra il committente e l'impresa edile;
 - condizionare i lavori edili non solo all'applicazione dello sconto in fattura o alla cessione del credito da parte dell'impresa edile, ma anche alla successiva cessione dello stesso da quest'ultima a terzi.

Riaddebito oneri finanziari al committente

- **Se, invece, il riaddebito degli oneri relativi alla cessione del credito d'imposta a terzi è pattuito tra impresa e committente, con scrittura privata separata rispetto al contratto relativo alle opere e/o la relativa clausola concede la sola facoltà dell'impresa edile al riaddebito (senza condizionare la cessione alla realizzazione delle opere), **l'operazione è autonoma** rispetto alla realizzazione dell'intervento e, per l'effetto, **esente Iva ex art. 10, c. 1, n. 1) Dpr n. 633/1972.****
- **Esclusione da Iva art. 15, c. 1, n. 3 Dpr n. 633/1972** (somme dovute a titolo di rimborso delle anticipazioni fatte in nome e per conto della controparte, purché regolarmente documentate»): **non consentita**, mancando l'intestazione al committente della documentazione bancaria o del terzo cessionario.
- **Imposta di registro:** è dovuta in misura fissa **solo in caso d'uso e se l'operazione è esente Iva.**

Modalità di esercizio dell'opzione

Ai fini dell'esercizio dell'opzione il contribuente deve acquisire anche:

- **il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione**, che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni, nonché dai CAF;
- **l'asseverazione tecnica relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico** – da parte, rispettivamente, dei tecnici abilitati al rilascio delle certificazioni energetiche e dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico – **che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati**, ai sensi di legge.

Modifica/annullamento asseverazioni

È consentito correggere o annullare le asseverazioni trasmesse all'Enea (*fonte: webinar Enea*): il principio **non** vale **per eventuali comunicazioni effettuate all'Agenzia delle Entrate** (esempio: cessione dei crediti).

Esempi

- **Codice fiscale o dati catastali errati relativi al 1° SAL del 30%:** sarà possibile annullare il protocollo dell'asseverazione presentata e correggere i dati all'interno di una nuova asseverazione. ***N.B.: evitare di creare l'asseverazione per il Sal successivo, poiché sarebbe impossibile annullare quella precedente.***
- **Protocollo SAL 30% con successive variazioni agli interventi previsti:** con la protocollazione successiva del SAL 60% si potrà indicare l'esistenza di varianti in corso d'opera e sarà consentito caricare una nuova Ape modificata.
- **Inserimento di asseverazione successiva a quella creata da un altro soggetto:** ammesso, purché siano noti i codici identificativi della precedente asseverazione.

Modifica/annullamento asseverazioni

Esempi

- **Dati inseriti all'atto dell'avvio dell'asseverazione:** non possono essere modificati nei SAL successivi; se il SAL è ancora in lavorazione e non protocollato, sarà possibile cancellarlo. Tale operazione di annullamento è consentita anche se è stato protocollato il primo Sal, ma non i successivi. Si compilerà un nuovo SAL, specificando nelle note il motivo dell'annullamento.
- **Protocollazione del 1° SAL e avvio del SAL successivo:** impossibile annullare il documento iniziale, potendo solo ripartire dall'inizio creando un nuovo SAL, nelle cui note si indicherà che il codice già emesso è stato sostituito con la nuova asseverazione.
- **Duplicata asseverazione relativa a 2 SAL, senza fine lavori, già protocollate:** è possibile eliminare solo la seconda e iniziare la procedura ex novo.

Esercizio dell'opzione: adempimenti

• Modalità

- L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica".

• Termini

Scadenza
15.04.2021
per l'anno
2020

- La Comunicazione è inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 15.10.2020.
- La Comunicazione deve essere inviata entro il 16.03 dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nei casi di opzione per le rate non fruite della detrazione, entro il 16.03 dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

Per gli interventi di efficienza energetica, la Comunicazione è inviata a decorrere dal 5° giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione ivi prevista. L'ENEA trasmette all'Agenzia delle Entrate i dati sintetici delle asseverazioni. Sulla base dei dati ricevuti l'Agenzia delle Entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella Comunicazione, pena lo scarto della Comunicazione stessa.

Soggetto

- La Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.
- La Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate:
 - a) dal soggetto che rilascia il visto di conformità. Nei casi opzione per le rate non fruite della detrazione, la Comunicazione è inviata esclusivamente dal condomino, direttamente o avvalendosi di un intermediario;
 - b) dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Nel caso in cui non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la Comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni.

Ricevuta

- A seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni. La ricevuta è messa a disposizione del soggetto che ha trasmesso la Comunicazione, nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate.

Annullamento

- La Comunicazione può essere annullata entro il 5° giorno del mese successivo a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta. Entro lo stesso termine, può essere inviata una Comunicazione interamente sostitutiva della precedente; altrimenti, ogni Comunicazione successiva si aggiunge alle precedenti.



Attenzione!

L'attestazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati deve essere acquisita anche ai fini del *Superbonus*, indipendentemente dall'esercizio dell'opzione, da parte del contribuente, per lo sconto in fattura o per la cessione della detrazione.

L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), per gli interventi di efficienza energetica, effettua controlli, sia documentali che attraverso sopralluoghi, per verificare la sussistenza delle condizioni necessarie per usufruire delle detrazioni.

Visto di conformità per il 110% – «Cronologia»

- | | |
|---|--|
| 1 | Soggetto(i) beneficiario(i) della detrazione. |
| 2 | Tipologia di immobile(i) oggetto dei lavori. |
| 3 | Tipologia di intervento(i) effettuati. |
| 4 | Verifica delle spese relative agli interventi. |
| 5 | Asseverazioni, attestazioni, autocertificazioni, ecc. |
| 6 | Rilascio visto di conformità – dichiarazione del professionista. |

Verifica beneficiari: esempi di documentazione da acquisire

- Visura catastale attestante la proprietà o il diritto reale di godimento alla data di inizio dei lavori o di sostenimento delle spese.
- Altra documentazione che attesti l'idoneo titolo di detenzione o possesso sull'immobile avente data antecedente all'inizio lavori o sostenimento spese.
- Autorizzazione ai lavori firmata dal proprietario dell'immobile (in caso di lavori effettuati da altri soggetti).
- Visura camerale aggiornata (cooperative edilizie, IACP, ecc.);
- Altra documentazione attestante la qualifica soggettiva (Onlus, associazioni, ecc.);
- Contratto preliminare di compravendita registrato (lavori eseguiti dal promissario acquirente immesso nel possesso).
- Ultima dichiarazione dei redditi presentata o autocertificazione in ordine al possesso di redditi.

Tipologia di immobile: documentazione da acquisire

- Visura catastale o altra documentazione dalla quale emergano le caratteristiche dell'immobile oggetto di intervento (categoria catastale).
- Domanda di accatastamento presentata ai competenti uffici (per gli immobili non ancora censiti, ma esistenti).

Tipologia di interventi – Documentazione da acquisire

- Titolo abilitativo (CILA/permesso di costruire, ecc.).
- Comunicazione preventiva all'inizio lavori alla competente ASL (se richiesto).
- Contratto di appalto/lettera di incarico professionale.
- Sismabonus (Allegato B e relativa ricevuta di presentazione).
- Dichiarazione firmata da cliente e impresa/tecnico lavori che si tratti di progetto funzionale alla maturazione del bonus fiscale e che il progetto è coerente con l'ottenimento del miglioramento delle classi energetiche previste dalla norma e che il tecnico è iscritto all'apposito albo professionale.
- Ricevuta di presentazione a Enea della documentazione prevista con il codice CPID (solo per interventi di riqualificazione energetica).

Rilascio visto conformità – Fac simile dichiarazione conclusiva

Il/la sottoscritto/a, tenuto conto della documentazione prodotta ed esaminata, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto nell'art. 119, c. 11 del D.L. n. 34/2020,

ATTESTA

con la firma in calce al presente documento, la sussistenza dei presupposti che danno diritto della detrazione d'imposta per gli interventi previsti dal suddetto testo normativo a favore di _____ per l'importo complessivo di € _____.

Il presente visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'art. 35 del D. Lgs. n. 241/1997.

In fede.

Luogo e data _____

Il professionista incaricato

- L'art. 33, c. 1, lett. c) del D.L. n. 77/2021 ha modificato l'art. 119, c. 13-ter del D.L. n. 34/2020: gli interventi, anche se riguardano parti strutturali degli edifici o i prospetti, con la sola esclusione di quelli comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici, **costituiscono manutenzione straordinaria; pertanto, sono realizzabili con la presentazione della comunicazione inizio lavori asseverata (cd. «CILA»).**
- La Conferenza Stato-Regioni ha approvato il **CILA-Superbonus**, nuovo modello di comunicazione inizio lavori asseverata-superbonus, **utilizzabile dal 5.08.2021**, al quale è aggiunto il modello «Soggetti Coinvolti», in analogia ad altre tipologie edilizie. **In caso di varianti in corso d'opera, esse sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della comunicazione presentata, anche per i lavori già in corso.**
- Per gli interventi iniziati prima del 1.06.2021 è possibile proseguire con la procedura già in essere o con la presentazione della CILA-Superbonus: sui documenti amministrativi si può chiedere all'amministrazione comunale di tenere valida la documentazione progettuale già presente agli atti quali allegati alla CILA-Superbonus.
- **Non è richiesta, al termine dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).**

I controlli dell'Agenzia delle Entrate

- **Si applicano, nei confronti dei soggetti che esercitano l'opzione,** le attribuzioni e i poteri previsti dal Dpr n. 600/1973 (art. 31 e seguenti).
- **I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo** per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.
- **L'Agenzia delle Entrate procede, in base a criteri selettivi,** alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (art. 43 Dpr n. 600/1973; art. 27, cc. 16–20 D.L. n. 185/2008).
- **Le violazioni formali,** se non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo, non implicano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata.

I controlli dell'Agenzia delle Entrate

- Se le **violazioni** riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti sono **rilevanti per l'erogazione degli incentivi**, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.
- **Accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti** che danno diritto alla detrazione d'imposta, si recupera l'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato degli interessi e delle sanzioni.

Cessione del credito o sconto in fattura

- 1) In caso di utilizzo diretto si effettua la detrazione dalle imposte sul reddito, da ripartire in 5 quote annuali (o 10 anni per i bonus ordinari, 5 anni per il bonus sismico) da iniziare a utilizzare nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa. Per le sole spese ammesse al Superbonus sostenute nel 2022 il periodo di recupero è ridotto a 4 anni (L. 178/2020).
- 2) È possibile la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con possibilità di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso.
- 3) Si può scegliere anche lo sconto in fattura ovvero ricevere dal fornitore degli interventi uno sconto sul corrispettivo (che, al massimo, può essere pari al corrispettivo stesso, ma può essere anche inferiore a differenza di quanto sin qui possibile), che il fornitore recupererà tramite credito di imposta di importo pari alla detrazione spettante, cedibile ad altri soggetti inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso.

Molto interessanti, in particolare, per forfettari e incapienti (ma non solo).

- In caso di interventi condominiali non è necessario che l'intero condominio opti per l'una o l'altra soluzione, poiché ciascun condomino potrà scegliere se optare per la detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto in fattura. Analogamente, il singolo beneficiario potrà scegliere di fruire di alcune rate in detrazione e cedere le restanti) [cfr. Circ. Ag. Entrate 24/E/2020]⁽¹⁾.

- I crediti d'imposta, se non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione attraverso il modello F24. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.
- Non si applica il limite generale di compensabilità previsto per i crediti di imposta e contributi pari a € 700.000 (elevato a 1 milione di euro per il solo anno 2020), né il limite di € 250.000 applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi e neppure il divieto di utilizzo in compensazione dei crediti per imposte erariali fino a concorrenza dell'importo dei debiti, di ammontare superiore a € 1.500, iscritti a ruolo per imposte erariali e relativi accessori, e per i quali è scaduto il termine di pagamento.

- Da considerare, tuttavia, anche le seguenti norme, introdotte successivamente (c. 9-bis dell'art. 119, D.L. "Rilancio"), in forza delle quali il predetto principio di "libera scelta individuale" sui bonus potrebbe essere sovvertito da specifiche delibere dell'assemblea: "Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole".
- La Risp. Interpello 21.07.2021, n. 499 in tema di "bonus facciate" ha precisato che è possibile avvalersi delle detrazioni fiscali previste dalla norma agevolativa in commento utilizzando un criterio diverso da quello legale di ripartizione delle spese condominiali prescritto dal citato art. 1123 del codice civile – potendo seguire, quindi, anche criteri non strettamente corrispondenti e proporzionali ai rispettivi millesimi - a condizione che, in conformità al medesimo art. 1123, l'assemblea dei condomini autorizzi con verbalizzazione in forma scritta l'esecuzione dei lavori e all'unanimità acconsenta al sostenimento delle relative spese da parte dell'Istante interessato agli interventi medesimi. Tale affermazione non risulta in linea con il citato comma 9 bis dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020 ma tale apparente discrasia si giustifica con il fatto che la R.I. n. 499/2021 si riferisce al "bonus facciate" mentre il comma 9 bis opera esclusivamente per gli interventi ammessi al Superbonus.

- **L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori** che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, **non possono essere più di 2 per ciascun intervento complessivo.**
- **Stati di avanzamento:** il 1° almeno il 30% e il 2° almeno il 60% dell'intervento.
- **I crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione attraverso il modello F24.**
- Il credito d'imposta è fruito con la **stessa ripartizione in quote annuali** con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.
- **La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno** non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.
- **Non si applica il limite generale di compensabilità previsto per i crediti di imposta e contributi** pari a € 700.000 (elevato a € 1.000.000 per il solo anno 2020) né il limite di € 250.000 applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi.

Non si applica il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a € 1.500,00.

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

Non è stato definito un prezzo vincolante per l'acquisto dei crediti.

- La legge prevede che il costo degli interventi sia maggiorato di 10 punti percentuali per remunerare l'attesa di 5 anni (4 anni per le spese dal 2022) per la loro completa fruizione.
- Per il legislatore, quindi, **il 10% dovrebbe rappresentare (implicitamente) un compenso adeguato per l'acquirente.**

- Spese sostenute a partire dal 1.07.2020 sino al 30.06.2022, a prescindere dalla data di stipula del contratto e dell'inizio dei lavori.
- Solo per gli Istituti autonomi case popolari (IACP), nonché per gli enti aventi le stesse finalità, sono agevolabili le spese sostenute anche dal 1.01.2022 al 30.06.2023 (solo per interventi energetici) ed eventualmente anche quelle sostenute per il completamento di interventi giunti ad oltre il 60% anche dall'1.07 al 31.12.2023.

**Criterio
di
cassa**

- La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.
- Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre fare riferimento:
 - .. alla data dell'effettivo pagamento (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali;
 - .. alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

- **Condomini** (anche imprese, professionisti e società, per interventi su parti comuni di unità immobiliari possedute o detenute all'interno di un condominio) e persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.
- **Persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni** relativamente ad interventi su singole unità immobiliari (non più di 2 in caso di ecobonus al 110%).
- **Istituti autonomi case popolari (IACP)**, nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.
- **Cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili di qualsiasi tipo dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.
- **Terzo settore** (organizzazioni non lucrative di attività sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale).
- **Associazioni e società sportive dilettantistiche** limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Nota

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente al predetto avvio. Si tratta, in particolare, del proprietario, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile.


Unico proprietario di intero edificio con più unità

- Ai fini dell'accesso al Superbonus, l'edificio deve essere costituito in condominio secondo la disciplina "civilistica". Tale accezione esclude, a differenza di quanto accade per le detrazioni "ordinarie" (es.: Bonus Ristrutturazioni, Ecobonus), la possibilità di fruire del Superbonus per l'unico proprietario o per i comproprietari dell'intero edificio composto da 5 o più unità immobiliari accatastate separatamente (escluse le pertinenze).

La L. n. 178/2020 ha ammesso al Superbonus anche gli edifici interamente posseduti da persone fisiche, anche in comproprietà, purché composti da non più di quattro subalterni catastali, senza conteggiare, a questo fine, le eventuali unità pertinenziali anche se distintamente accatastate (Risp. Interpello 7.07.2021, n. 464).

Detentori e familiari conviventi

- Può fruire del Superbonus non solo il proprietario, ma anche il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione, o superficie) e il detentore dell'immobile in qualità di locatario o comodatario, con un regolare contratto ed autorizzato a sostenere le spese agevolate.
 - Rientrano tra i soggetti beneficiari anche i familiari e i conviventi di fatto del possessore o detentore purché conviventi al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese relative ad un immobile, anche diverso dall'abitazione principale, in cui possa esplicarsi la convivenza.
 - Se è stato stipulato un preliminare di vendita debitamente registrato ha diritto alla detrazione anche il futuro acquirente.
- Nel caso in cui gli interventi siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.
 - La mancanza 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.

- 
- In linea generale **le imprese NON possono beneficiare del superbonus 110%**, fatta salva l'ipotesi di unità immobiliari possedute da imprese all'interno di edifici condominiali e relativamente ai lavori eseguiti sulle parti comuni degli stessi (beneficio indiretto).
 - **Sono esclusi gli immobili posseduti da imprese:** potranno usare le altre agevolazioni «ordinarie».

- **I Bonus al 110% si applicano per interventi effettuati su:**
 - .. parti comuni di edifici residenziali in condominio;
 - .. **single unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (e relative pertinenze); per accesso autonomo dall'esterno si intende 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 da giardino anche di proprietà non esclusiva (art. 119 c. 1-bis D.L. 34/2020).
 - .. **single unità immobiliari residenziali** (fino ad un massimo di 2).

Ai fini dell'Ecobonus al 110% (non per il Sismabonus potenziato), sono agevolate **al massimo 2 unità immobiliari** possedute dalla stessa persona fisica (ferme restando le detrazioni spettanti per le parti comuni degli edifici): quindi **massimo 2 unità immobiliari + parti comuni edificio** (non ci sono limiti di unità in caso di lavori sulle parti comuni in condominio se il proprietario possiede più di 2 unità).

Esclusioni

Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **A/1** (abitazioni di tipo signorile), **A/8** (abitazioni in ville), nonché **A/9** (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) ma solo per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

- La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo (4 quote per le spese del 2022).
- Per gli interventi realizzati su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno, il Superbonus spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati su un massimo di 2 unità immobiliari.
- Tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici.
- *Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.*
- Come tutte le detrazioni d'imposta, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In sostanza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso. Questo limite può essere superato optando per lo sconto in fattura o per la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione.

Superbonus 110%: cumulabilità con altri bonus

Nel caso in cui per lo stesso intervento sia possibile astrattamente beneficiare sia del Superbonus sia di altre agevolazioni fiscali (Ecobonus, Bonus ristrutturazioni, Bonus facciate o Sismabonus), il contribuente dovrà necessariamente **scegliere soltanto una tra le agevolazioni previste**, «rispettando gli adempimenti specificamente richiesti in relazione alla stessa».

Esempio: gli interventi trainanti ammessi al Superbonus potrebbero rientrare anche tra le agevolazioni previste dall'Ecobonus o dal Bonus Ristrutturazioni; in tali casi, il contribuente dovrà scegliere l'agevolazione di cui intende beneficiare e non potrà avvalersi contemporaneamente di entrambe le agevolazioni.

Al contrario, **qualora si realizzino più interventi riconducibili a diversi bonus, il contribuente potrà fruire di ciascuna agevolazione**, nell'ambito di ciascun limite di spesa, **a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese** riferite ai diversi interventi **e siano rispettati gli adempimenti** specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione (circolare 8.08.2020, n. 24/E).

Casi particolari di cumulo - Risoluzione 28/E/2021

- Sono agevolabili con il Superbonus (Super Sismabonus) le spese rimaste a carico del contribuente, anche per interventi secondari e di completamento.
- La questione della cumulabilità tra i contributi pubblici per la riparazione o ricostruzione post sisma e il Sismabonus era stata già affrontata con la **risposta n. 61/2019**, che affermava un generale principio di compatibilità tra i contributi di questo tipo e le agevolazioni fiscali: *«Il contributo pubblico è riconosciuto per finanziare interventi indispensabili per il ripristino dell'edificio danneggiato o distrutto dall'evento sismico, mentre il Sismabonus è connesso alla realizzazione di opere utili al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico dell'edificio»*.
- **È possibile fruire delle detrazioni** (Super Sismabonus o semplice Sismabonus, quando il Superbonus sparirà) **solo per le spese eccedenti il contributo concesso**, per il principio per cui, in materia di oneri deducibili o che danno diritto alla detrazione dall'imposta lorda, la deduzione o la detrazione spetta per le spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico.

Interventi “TRAINANTI” (principali) con possibile bonus 110%

A) Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo o dell’unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno, sita all’interno di edifici plurifamiliari. Per edificio unifamiliare si intende 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.

Limiti



- La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa (per unità immobiliare e non per persona):
 - .. fino a € 50.000 per edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari (cd. «villette a schiera»);
 - .. fino a € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici da 2 a 8 unità;
 - .. fino a € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici con più di 8 unità immobiliari.

• A regime questi interventi sconterebbero la detrazione del 65%.

B) Interventi sulle parti comuni di edifici per:

- .. la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a collettori solari;
- .. allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria.

Limiti



- La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa:
 - .. non superiore a € 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli edifici fino a 8 unità immobiliari;
 - .. non superiore a € 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

C) Su edifici unifamiliari o su unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari (es: villetta) anche se non abitazione principale) per:

- .. la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a impianti a collettori solari;
- .. la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria;
- .. allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente nei comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate.

Limiti

- La detrazione prevista è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a € 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.
- A tale limite di spesa si aggiunge quello previsto nel caso di eventuale installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (fino a € 48.000 per ciascuno dei due).

Sismabonus

- La detrazione potenziata al 110% spetta, sempre per le spese sostenute dal 1.07.2020 sino al 31.12.2021, per tutti gli interventi già ammessi alla detrazione sismabonus, negli stessi limiti di spesa già previsti, su edifici in zona 1, 2 e 3 (è esclusa la sola zona 4).
- La detrazione spetta anche per l'installazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici che venga effettuata congiuntamente a uno degli interventi "ordinari" da Sismabonus, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

Limiti

- Gli importi di spesa ammessi al superbonus sono pari a:
 - .. € 96.000, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari.
 - .. € 96.000, nel caso di acquisto delle case antisismiche;
 - .. € 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

Se il credito corrispondente alla detrazione spettante è ceduto a un'impresa di assicurazione e contestualmente viene stipulata una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione spettante per i premi assicurativi versati (prevista ordinariamente dal Tuir) è elevata al 90%.

Esempi di calcolo del limite di spesa

- Nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione per lavori condominiali di isolamento termico è pari a € 530.000, calcolato moltiplicando € 40.000 per 8 (€ 320.000) e € 30.000 per 7 (€ 210.000) [cfr. Circ. Ag. Entrate 24/E/2020].
- Possono essere incluse nel calcolo, a questo specifico fine, anche le pertinenze dotate di un proprio numero di subaltemo, ancorché non siano riscaldate (Circ. Ag. Entrate n. 30/E/2020, par. 4.4.5).

Nel caso in cui sul medesimo edificio siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di essi (Dossier n. 118 del 22.10.2020 Camera dei Deputati e Ris. Ag. Entrate 28.09.2020, n. 60).

Esempi di calcolo del limite di spesa

- Diversamente, in caso di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale in condominio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a € 265.000, calcolato moltiplicando € 20.000 per 8 (€ 160.000) e € 15.000 per 7 (€ 105.000).
- Nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.
- Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice Civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Interventi “TRAINATI” (aggiuntivi)

D) Interventi di risparmio energetico previsti dalla normativa sull’Ecobonus (ad es. acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari, micro-generatori, ecc.), nei limiti di spesa già ammessi purché eseguiti congiuntamente ad interventi di:

- .. isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate (di cui alla precedente lett. A);
- .. sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (di cui alle precedenti lett. B e C).

In tal caso la durata dell’agevolazione, che sarebbe di 10 anni, scende a 5.

E) Interventi “finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all’abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell’art. 3, c. 3, L. 5.2.1992, n. 104, purché eseguiti congiuntamente a uno o più fra quelli di cui alle precedenti lettere A), B), C).

In tal caso la durata dell’agevolazione, che sarebbe di 10 anni, scende a 5.

Interventi "TRAINATT" (aggiuntivi)

- La detrazione 110% spetta anche per l'installazione di impianti fotovoltaici purché eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di ECOBONUS o SISLABONUS potenziati al 110%.
 - In sostanza, la detrazione potenziata al 110% spetta anche per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e accumulatori ad essi integrati connessi alla rete elettrica, fino ad un tetto massimo di spesa pari a € 48.000, (per ciascuno dei due interventi: fotovoltaico e accumulatori) e comunque nel limite di spesa di € 2.400 per ogni kWh di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico (ridotto a € 1.600 in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica).
 - La detrazione è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, alle stesse condizioni e nel limite di spesa di € 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo, entro un massimo autonomo di € 48.000.
 - La detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo.
- La detrazione non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto.
 - In caso di installazione, da parte delle comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini, di impianti fino a 200 Kw il Superbonus si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW. Per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente i 20 kW spetta la detrazione ordinaria prevista dal Tuir, nel limite massimo di spesa complessivo di € 96.000 riferito all'intero impianto.
 - Gli impianti solari fotovoltaici possono essere installati anche su strutture pertinenziali agli edifici.

Se l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici è eseguita congiuntamente a un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale che danno diritto al Superbonus, la detrazione (50%) prevista dall'art. 16-ter D.L. 63/2013, calcolata su un ammontare massimo delle spese pari a € 3.000, è elevata al 110%.

- Nei casi ammessi al Superbonus, la L. n. 178/2020 ha rimodulato l'importo unico di € 3.000 disponendo che per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1.07.2020 al 30.06.2022, per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'art. 16-ter del D.L. n. 63/2013 (L. n. 90/2013), la detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui al c. 1 del presente articolo e comunque nel rispetto dei seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione e con l'ulteriore precisazione che l'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare:
 - .. € 2.000 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;
 - .. € 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine;
 - .. € 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine.

Gli interventi “trainati” si considerano effettuati congiuntamente ai “trainanti” se le relative spese sono sostenute tra la data di inizio e la data di fine dei lavori “trainanti” (cfr. Circ. Ag. Entrate 24/E/2020).

• Gli interventi devono essere realizzati:

- .. su parti comuni di edifici residenziali in condominio e dalle persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arte o professione, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (sia trainanti, sia trainati);
- .. su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- .. su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno, all’interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- .. su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all’interno di edifici in condominio (solo trainati).

Oneri detraibili

- Rientrano tra le spese detraibili anche quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni nonché del visto di conformità.
- L'Agenzia delle Entrate ha specificato che conseguentemente la detrazione spetta anche per:
 - .. le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);
 - .. altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'Iva qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

- In varie Risposte a Interpello (10.05.2021, n. 321; 19.04.2021, n. 261; 15.04.2021, n. 254; 15.07.2021, n. 480, richiamando principi già espressi nelle circolari n. 24 e n. 30 del 2020) l'AdE ha evidenziato che le spese di coordinamento generale, "regia", consulenza generica, organizzazione non sono invece detraibili in quanto non strettamente correlate con i lavori agevolabili: la detrazione spetta per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi. Pertanto, non possono rientrare tra le spese che danno diritto al Superbonus gli oneri riconducibili alla gestione dei lavori anche di natura non ordinaria (straordinaria) relativi alle attività svolte in adempimento del mandato ricevuto in relazione alla gestione di un condominio oppure di edifici residenza pubblica. Ciò in quanto tali costi non sono caratterizzati da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione, essendo adempimenti amministrativi che rientrano tra gli ordinari obblighi posti a carico dell'ente amministratore da imputare alle spese generali. Pertanto, le spese per le consulenze tecniche che non risultano strettamente collegate alla realizzazione degli interventi non possono essere mai considerate fra quelle ammesse alla detrazione e, dunque, non possono essere oggetto né del c.d. "sconto in fattura", né di "cessione", ai sensi dell'art. 121 del D.L. "Rilancio".

- L'art. 5 D.M. "Requisiti" 6.08.2020 prevede che la detrazione per la realizzazione degli interventi di isolamento termico dell'involucro spetta anche per le spese relative alle opere provvisoriale e accessorie, attraverso, tra l'altro, la fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo.
- Nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento, pertanto, il Superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato (ad es. le spese relative ad opere di isolamento termico di un immobile che prevedono lavori edili di scavo a tergo delle murature per posizionare pannelli isolanti; se per l'isolamento di un pavimento poggiato sul terreno è necessaria la demolizione dello stesso, la posa di pavimento areato ed isolato termicamente ed il ripristino degli impianti e dei pavimenti, anche tali spese sono ammesse).
- L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato, che nel fare ciò le assevera e ne attesta non solo la rispondenza ai pertinenti requisiti richiesti nei casi e nelle modalità previste dal [D.M. 6.8.2020](#), ma anche la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (circolare n. 30/E/2020, par. 4.5.6).

- 1) Rispettare i requisiti minimi sulle prestazioni energetiche degli edifici (D.M. 6.08.2020), con asseverazione.
- 2) Assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici, il miglioramento di almeno 2 classi energetiche, o il conseguimento della classe energetica più alta possibile, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E) ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma di dichiarazione asseverata.
- 3) Utilizzare materiali isolanti rispondenti a specifici requisiti tecnici ed ambientali (D.M. 11.10.2017).
- 4) Attestazione della congruità dei costi.


Gli interventi con l'agevolazione del 110% riguardano fabbricati già esistenti; tuttavia, sono ammessi anche in caso di demolizione e ricostruzione (intesi come "ristrutturazione edilizia") e per il ripristino di fabbricati collabenti o inagibili, nel rispetto di determinate condizioni.

CLASSE ENERGETICA PIÙ ELEVATA

- Nel caso in cui l'edificio si trovi già in classe energetica A3 basterà salire alla classe successiva A4 per vedersi riconosciuta la detrazione al 110%.

Riflessi assicurativi

- Ai fini del rilascio delle attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi, non inferiore a € 500.000.

Ruolo del professionista nel superbonus 110%	<p>La Fondazione studi dei consulenti del lavoro ha emanato la circolare 15.09.2020 n. 21, che analizza il ruolo del professionista nell'ambito della detrazione maggiorata del 110%. In particolare, dovrà essere acquisito dal contribuente specifico incarico professionale per l'apposizione del visto di conformità, stipulando idonea assicurazione a copertura del rischio inerente, ed effettuare gli adempimenti antiriciclaggio ai sensi del D. Lgs. 231/2007.</p>
Circ. CDL 15.09.2020, n. 21 	

Riflessi assicurativi

**Check list
e Documento
CNDCEC
e FNC
del 26.11.2020
*aggiornato
il 19.04.2021***

Il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e la Fondazione Nazionale dei Commercialisti hanno emanato un documento che approfondisce l'insieme dei documenti che occorre acquisire (con relative check list) e dei controlli da effettuare ai fini dell'apposizione del visto di conformità all'apposita comunicazione da inviare all'AdE nei casi di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Il documento offre quindi una guida operativa al "visto" e offre interessanti spunti su vari temi connessi, tra cui i compensi.

Le asseverazioni dei professionisti sono rilasciate:

- **al termine dei lavori;**
- **per ogni stato di avanzamento dei lavori** (i SAL per il Superbonus non possono essere più di 2 per ogni intervento e ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento).
- Il SAL consente di anticipare l'utilizzo del credito d'imposta.
- **Per attestare la congruità delle spese si fa riferimento al D.M. 6.08.2020 («Requisiti»).**



Le spese sostenute per il rilascio delle citate attestazioni ed asseverazioni, nonché del visto di conformità, rientrano tra quelle agevolabili.

• Le attestazioni/asseverazioni non veritiere possono determinare:

1) decadenza dalle agevolazioni in capo al beneficiario

2) sanzioni pecuniarie (tra € 2.000 e € 15.000) per i professionisti. Tali soggetti sono obbligati a stipulare una polizza di assicurazione di responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e, comunque, non inferiore a € 500.000.

**Possibili
riflessi
penali**

Imprese e beneficiari del 110% rischiano fino a 8 anni di carcere in caso di lavori fittizi (non reali) o importi sovrastimati, oppure in caso i soggetti risultanti in fattura siano diversi da quelli effettivi, in quanto si possono configurare reati di emissione (e utilizzo) di fatture per operazioni inesistenti, nonché di indebita compensazione.

• Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato degli interessi (di cui all'art. 20 del D.P.R. 602/1973) e delle sanzioni (di cui all'art. 13 del D. Lgs. 471/1997).