

CREDITI FISCALI

Nel verbale i nominativi di chi ha optato per la cessione

di **Augusto Ciria**

La delibera sui finanziamenti per far fronte agli interventi che beneficino del superbonus, nonché l'adesione all'opzione per la cessione del credito o allo sconto in fattura, è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. La scelta del legislatore di ridurre sensibilmente le maggioranze necessarie ha di gran lunga semplificato l'assunzione delle relative delibere, diversamente soggette, trattandosi di interventi straordinari, alla ben più rigida regola dettata dal quarto comma dell'articolo 1136 Codice civile della metà del valore dell'edificio e della maggioranza degli intervenuti in assemblea.

Ciò non significa, però, che il condòmino contrario alla cessione del credito resti comunque vincolato dalla favorevole volontà manifestata dagli altri in assemblea, perché non va dimenticato che il beneficiario dell'agevolazione fiscale non è il condominio (che peraltro nemmeno potrebbe esserlo), bensì il singolo condòmino, libero quindi di optare per la diversa soluzione offerta-

gli di usufruire del beneficio non già cedendolo a terzi, ma direttamente con detrazione in cinque quote annuali di pari importo. Naturalmente queste scelte individuali rappresentano una difficoltà nella gestione burocratica dell'operazione da parte dell'amministratore e, soprattutto, da parte di imprese o banche cessionarie. Per questo è possibile l'accollo delle spese solo ai condòmini che intendono cedere il credito, con una specifica delibera (si veda il fac simile a pagina 46).

La cessione del credito

È fuori dubbio che per il condòmino il primario vantaggio del superbonus sia rappresentato dalla possibilità di cedere il credito di imposta o di ottenere subito il relativo sconto in fattura: in tal modo si vede ristrutturato l'edificio condominiale in cui è sita la sua abitazione senza dover sopportare, in linea di massima, alcun costo o solo parte di esso. Sarebbe dunque da dare quasi per scontata la scelta unanime in assemblea di questa soluzione, così da rendere anche relativamente più facile la redazione del relativo verbale.

Va però tenuta in considerazione anche l'altra opportunità riconosciuta al singolo condòmino, quella cioè di fruire del beneficio in modo diretto, essendone lui il solo titolare. Il che impone, allora, maggiore attenzione nella stesura del verbale.

Cessione comune o singola

Ciò nonostante, è bene che in assemblea si evidenzino chiaramente i nominativi sia di coloro che, nell'insieme, optano

per la cessione del credito e sia di quelli che invece intendono operare singolarmente in tal senso. Sia i primi e sia i secondi, con autonoma dichiarazione da inviare all'amministratore dopo l'assemblea, dovranno confermare la loro volontà pro o contro la cessione del credito e il mandato all'amministratore di provvedere a compiere gli adempimenti formali richiesti per l'incombente. Va da sé che i dissenzienti dovranno provvedere a versare al condominio, nei tempi stabiliti dall'assemblea, le quote di spesa previste a loro carico.

Modello di delibera

Ecco, di seguito, il testo del verbale con la delibera di cessione del credito da utilizzare in caso non venga scelto preventivamente il sistema dell'accollo della spesa solo ad alcuni condomini descritto a pagina 46:

«Punto n... odg: scelta di procedere alla cessione del credito di imposta per far fronte agli interventi del superbonus. Incarico all'amministratore per l'esecuzione di ogni attività necessaria al fine dell'ottenimento della detrazione fiscale. Delibere conseguenti

Il Presidente concede la parola all'amministratore il quale specifica in dettaglio gli incombenti che dovranno essere svolti per ottenere i benefici fiscali previsti dal DL 34/2020, a favore dei condomini che insieme intendano procedere alla cessione del credito di imposta, anche nella forma dello sconto in fattura applicato dall'impresa appaltatrice dei lavori, per ottenere i quali è indispensabile il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti

che danno diritto al superbonus, nonché l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi.

Precisa che ogni condomino può scegliere di cedere autonomamente il proprio credito d'imposta. Anche costoro, al pari degli altri condomini presenti o assenti, dovranno poi confermare all'amministratore la scelta operata a favore o meno della cessione del credito in forma comune o singola. Ricorda che, in difetto, non sarà possibile procedere per ciascuno alla cessione del credito / sconto in fattura e le loro rispettive quote di competenza, così come deliberate, dovranno essere versate al condominio a mezzo degli abituali bollettini di pagamento inviati dall'amministratore alle scadenze deliberate ed approvate.

Ricorda infine che l'amministratore deve essere fornito di specifica autorizzazione da parte dell'assemblea allo svolgimento di ogni più opportuno adempimento previsto dalla legge per la cessione a terzi del beneficio fiscale.

Dopo la discussione, il Presidente invita i presenti alla votazione sulla scelta della cessione del credito d'imposta e, di conseguenza, dell'autorizzazione all'amministratore per il compimento di ogni atto necessario per lo scopo.

Votano a favore della cessione del credito i sigg.ri... per complessivi mm... che sottoscrivono il presente verbale.

Esprimono voto contrario i sigg.ri... per complessivi mm...

Dichiarano invece di voler procedere personalmente alla cessione del credito i sigg.ri... per complessivi mm.»

IL PERIMETRO DELLE DETRAZIONI

Spese professionali agevolabili al 110%

di **Silvio Rivetti**

L'articolo 119 del Dl 34/2020 dispone che sono detraibili al 110% anche le spese sostenute per le asseverazioni, le attestazioni e i visti di conformità previsti dalla norma: confermando così l'applicabilità, al mondo del superbonus, di regole generali già largamente note. Del resto, le spese per la progettazione e per le prestazioni professionali relative alle opere agevolate sono considerate agevolabili già secondo la disciplina di base delle detrazioni nell'ambito dell'edilizia (l'articolo 16-bi, comma 2 del Tuir). La prassi dell'agenzia delle Entrate accoglie nel superbonus le spese per prestazioni professionali strettamente connesse agli interventi realizzati e comunque richieste dai medesimi: incluse le spese relative alle perizie, agli studi di fattibilità, ai sopralluoghi, alle relazioni di conformità degli edifici alle leggi in vigore, alla messa a norma degli immobili secondo la normativa impiantistica.

Ricadono, poi, nei tetti di spesa agevolabili i costi per tutti gli adempimenti che sono resi necessari, in maniera espressa o implicita, dalle norme fiscali di riferimento. Tra questi, ad esempio la verifica della regolarità urbanistica delle unità immobiliari o delle parti comu-

ni degli edifici condominiali, teatro degli interventi. L'inesistenza di abusi edilizi è condizione essenziale per poter usufruire delle detrazioni, compreso il 110%; e l'asseverazione "iniziale" che dà atto della regolarità urbanistica dell'edificio non è meno essenziale di quella "finale" che attesti, ad esempio, il conseguimento del doppio salto di classe energetica. Eventuali spese per sanatorie edilizie non potranno invece essere agevolate.

Anche i costi per consulenze professionali, comunque, devono rispettare profili di congruità e di non-sproporzione, che costituiscono criteri ispiratori di base della normativa in esame. Al momento, i professionisti non trovano migliori parametri, per il calcolo dei loro compensi nella prospettiva di una possibile verifica di congruità, rispetto a quelli di cui al Dm giustizia 17 giugno 2016 (richiamato dall'articolo 13.1 lettera c), Dm Requisiti e l'agenzia delle Entrate è sempre titolata, nella logica di tale controllo, a disconoscere la detrazione per le spese professionali che appaiano immotivatamente sproporzionate.

Sempre in applicazione dei principi generali, ricadono poi nelle soglie di spesa detraibili gli importi dell'Iva corrisposta ai fornitori (compresi i professionisti), dell'imposta di bollo, dei diritti

Compensi per gli amministratori fuori dal bonus

Le spese necessarie per esercitare le opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura sono detraibili, esattamente come quelle professionali connesse all'esercizio della detrazione d'imposta.

Tali opzioni, infatti, permettono il godimento in veste alternativa del beneficio fiscale: e pertanto i relativi costi sono da considerarsi come strettamente collegati all'agevolazione. Perciò, i compensi da corrispondersi ai soggetti abilitati per il rilascio dei visti di conformità e per l'effettuazione delle comunicazioni telematiche delle opzioni, anche in relazione ai singoli Sal, ricadono senz'altro nei massimali di spesa agevolabili relativi agli interventi a cui

fanno riferimento: essendo costi per adempimenti obbligatori ai fini delle opzioni (e tenendo presente che tali spese possono anche essere sostenute in via anticipata, rispetto al momento dell'effettiva realizzazione della prestazione, così da ricadere nell'arco temporale di validità dell'agevolazione).

Quanto alle spese per i compensi a favore degli amministratori di condominio, in relazione alla gestione dei lavori condominiali straordinari, l'agenzia delle Entrate ha invece confermato di non considerarle comprese tra quelle ammesse alla detrazione (circolare 30/E/2020, punto 4.4.1). Tali eventuali compensi extra, per il fisco,

non sarebbero infatti caratterizzati da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione, dovendosi ritenere gli adempimenti dell'amministratore in relazione al superbonus rientranti tra gli ordinari obblighi del suo mandato e quindi da imputare alle spese generali di condominio. In conseguenza di tale impostazione, anche il singolo condomino che, nel condominio minimo, si prestasse a seguire i non banali incarichi e adempimenti connessi agli interventi agevolabili al 110%, qualora concordasse con gli altri condomini un compenso a suo favore, non avrebbe titolo di includere tale spesa tra quelle agevolabili.

per le concessioni e autorizzazioni amministrative; e in generale tutto quanto speso per le denunce di inizio lavori e per gli oneri di urbanizzazione.

Infine, sono agevolabili anche i costi dei lavori di completamento e finitura degli interventi interessati dal superbonus, se rappresentabili come strettamente connessi a questi ultimi a cura del tecnico asseveratore.

E poiché l'intervento "maggiore" include e assorbe in sé quello "minore", il

110% può essere esteso alle spese per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessari al completamento delle opere antisismiche (si pensi al rifacimento dei tramezzi e degli impianti, all'intonacatura e tinteggiatura); oppure alle spese per il rifacimento dei pavimenti, in conseguenza ad esempio della collocazione dell'impianto radiale di riscaldamento a pavimento in ambito ecobonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

4

UNIFAMILIARI E PALAZZINE

bahy653gfa © Gruppo 24 Ore PRODUZIONE RISERVATA

CASE INDIPENDENTI

Gestione più facile quando la casa è «unifamiliare»

di Gian Paolo Tosoni

L'abitazione unifamiliare (villette non a schiera, case rustiche, o anche edifici importanti ma con una sola unità immobiliare) è la situazione più semplice per l'applicazione della detrazione del 110 per cento. Ha un accesso autonomo e certamente anche gli impianti, per loro natura, sono esclusivi.

In questo caso la detrazione spetta fino al limite di spesa di 50mila euro per quanto riguarda l'isolamento termico, 30mila per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione, 96mila euro per gli inter-

venti antisismici e a seguire gli interventi trainati come gli infissi sino a 54.455 euro. La gestione del superbonus è molto più facile rispetto al condominio, perché le decisioni del proprietario non corrono il rischio di contenziosi.

Come affermato dall'agenzia delle Entrate con la circolare 30/E/2020, l'agevolazione scatta anche in presenza di più interventi effettuati contemporaneamente; in questo caso devono essere rispettati gli adempimenti amministrativi relativi a ciascun intervento e detrazione.

L'Agenzia raccomanda la distinta con-

Il diritto alla detrazione

Il superbonus del 110% premia soltanto le unità abitative unifamiliari (villette e case autonome) e quelle (anche non abitative) che costituiscono un condominio. Al di fuori di queste ipotesi non scatta il diritto alla detrazione. Tuttavia alcune tipologie di abitazioni unifamiliari possono essere comprese in edifici plurifamiliari, se sono «funzionalmente indipendenti». Devono avere l'accesso autonomo dalla strada anche attraverso un giardino o un cortile di proprietà comune; inoltre devono avere almeno tre impianti autonomi compresi far quello idrico, riscaldamento, gas ed energia elettrica. Per esempio, le abitazioni situate in un residence in cui dall'unico portone si accede tramite dei vialetti di proprietà comune alle abitazioni, possono essere considerate indipendenti anche se l'impianto idrico è condominiale. Stesso discorso per il "condominio orizzontale" costituito da villette a schiera.

Cosa succede se l'abitazione non è autonoma

Qualora la abitazione non sia funzionalmente indipendente non ha diritto al bonus a meno che non sia compresa in un condominio che decida di fare i lavori nell'ambito del superbonus. Un'altra disposizione della legge di Bilancio ha previsto che un soggetto può essere proprietario di un edificio che comprende fino a quattro unità immobiliari e può beneficiare delle detrazioni previste per le «parti comuni» del fabbricato. In sostanza una bifamiliare dello medesimo proprietario può usufruire del beneficio come condominio.

Come procedere per avere la detrazione del 110%

Gli interventi di isolamento termico e rifacimento dell'impianto di climatizzazione sono più semplici da realizzare una abitazione singola in quanto non c'è il passaggio della deliberazione in assemblea. Occorre però, con gli interventi soddisfare il doppio salto di classe energetica.

tabilizzazione relativa ai diversi interventi, non essendo possibile fruire per le medesime spese di più detrazioni.

Vanno applicate le regole della casa singola anche in presenza di una o più pertinenze distintamente accatastate. Il dubbio viene perché l'Agenzia, in una risposta, aveva precisato che nei condomini, nella determinazione del numero delle unità immobiliari ai fini del calcolo del limite di spesa ammissibile, le pertinenze non si contano. Ma questa regola non vale, ovviamente, per le case singole.

LE PALAZZINE

Esteso il 110% a edifici con unico proprietario e più unità

di **Giorgio Gavelli**

La legge di Bilancio 2021 (precisamente l'articolo 1, comma 66, lettera n della legge 178/20) ha esteso l'ambito applicativo del superbonus 110%, facendo rientrare nel perimetro dell'agevolazione una tipologia di edifici (e, conseguentemente, di soggetti proprietari) fino ad allora sempre esclusi dalle Entrate: i proprietari unici di edifici con più unità immobiliari, che non sono condòmini e quindi non potevano beneficiare del 110 per cento.

La norma ha disposto l'inserimento tra i soggetti legittimati a usufruire della detrazione del 110%, le «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 da più persone fisiche». Vediamo più in dettaglio.

Le ragioni dell'estensione

Nella circolare 30/E/20 (di poche settimane precedenti alla legge 178/2020),

nella 24/E/20202 e in molte risposte a interpelli l'Agenzia aveva giustificato la sua scelta di vietare questa estensione, che invece era stata riconosciuta ai bonus precedenti (recupero edilizio e risparmio energetico). È stato, infatti, sostenuto che la scelta del legislatore di richiamare espressamente per la prima volta, tra i beneficiari del superbonus, i "condòmini" non ha consentito di applicare a tale agevolazione la prassi consolidata (riportata dalla circolare 19/E/20), finora adottata in materia di ecobonus, di sismabonus, nonché di detrazioni spettanti per interventi di recupero del patrimonio edilizio. A questo proposito l'Agenzia riconosceva che, per parti comuni, devono intendersi «in senso oggettivo» quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari e, dunque, dalla costituzione di un condominio nell'edificio.

Le "vecchie" agevolazioni, infatti, spettano anche all'unico proprietario (o ai comproprietari) dell'intero edificio per le spese relative agli interventi realizzati sulle parti comuni.

Invece, ai fini del superbonus secondo le Entrate (prima della legge di Bilancio):

- se l'unico proprietario di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato tutte o alcune delle predette unità immobiliari a più soggetti (detentori), non si costituisce un condominio e di conseguenza non è possibile fruire del superbonus;
- se le unità immobiliari di un edificio

appartenenti a diversi proprietari sono concesse in locazione o in comodato a un unico soggetto (detentore), restando fermo la costituzione del condominio è possibile fruire del superbonus. Tanto è vero che i contribuenti in tali situazioni stavano predisponendosi a creare le condizioni per rientrare nel superbonus.

Sempre nella circolare 30/E/20 era stato chiesto all'Agenzia di confermare l'accesso al superbonus da parte del condominio venutosi a creare a seguito della donazione (o della cessione) di una unità immobiliare abitativa al figlio da parte del proprietario di un intero edificio composto – oltre che da quella in oggetto - da altre unità immobiliari distintamente accatastate e non funzionalmente indipendenti. La risposta delle Entrate era stata positiva, a dimostrazione che è oramai acquisito (non solo a livello dottrinale e giurisprudenziale) il principio che non costituisce abuso del diritto mettersi legittimamente nelle condizioni di fruire di una agevolazione.

Tutte queste conclusioni ora vanno riviste (a favore dei contribuenti) alla luce delle modifiche della legge di bilancio, le quali, tuttavia, creano due tipologie di edifici potenzialmente plurifamiliari ma "a proprietario unico":

- quelli con oltre quattro unità immobiliari distintamente accatastate, i quali, non costituendo un condominio, restano senza superbonus, potendo al massimo aspirare alle agevolazioni tradizionali;
- quelli composti da due a quattro unità immobiliari distintamente acca-

tastate, i quali, pur non costituendo un condominio, ora accedono al superbonus, anche se con il vincolo delle due unità immobiliari per singolo contribuente persona fisica (come intervento massimo complessivo) di cui al comma 10 dell'articolo 119, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Per cui (come confermato dalle Entrate nel corso di Telefisco 2021) il proprietario di questi ultimi edifici può fruire del 110% di detrazione sugli interventi realizzati sulle parti comuni oltre che della medesima detrazione sugli interventi "trainati" realizzati su due delle unità immobiliari comprendenti l'edificio.

Invece, nel caso di due o più contribuenti proprietari, per quote indivise, dell'intero stabile (come ad esempio accade tra due coniugi o tra i vari eredi del proprietario deceduto), costituito da cinque o più unità immobiliari, non rappresentando un condominio, non spetta il super bonus del 110%, nemmeno dopo la legge di Bilancio 2021.

In base alla risposta data a Telefisco 2021 sul 110%, si comprende come la problematica dell'unico proprietario non dovrebbe riguardare le unità immobiliari di un edificio di un unico proprietario, se queste sono funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo. Queste unità immobiliari, infatti, ai fini del superbonus, vanno considerate come se fossero unifamiliari isolate anche se, nel concreto, possono avere elementi in comune (come il tetto o il giardino).

Le parti comuni

Il legislatore ha intenzionalmente inserito le persone fisiche “uniche proprietarie” di edifici non alla lettera b) del comma 9 dell’articolo 119 - vale a dire, con le altre persone fisiche - ma nel raggruppamento relativo ai condomini, seppure in maniera distinta. Tale collocazione (come confermato dalle risposte dell’Agenzia a Telefisco 2021) consente di recepire all’interno della normativa del 110% il concetto di parti comuni non condominiali previsto dalla prassi e sinora applicabile ai soli “vecchi” bonus. Così, nel caso di edificio posseduto da un unico proprietario e costituito da quattro immobili, non funzionalmente indipendenti, a destinazione abitativa, per gli interventi strutturali sulle parti comuni di edifici condominiali (sisma bonus) il proprietario avrà diritto al 110% su 96mila euro, moltiplicato per quattro. L’intervento potrà poi proseguire sulle singole unità anche con gli interventi «trainati», rammentando che, per il bonus antisismico al 110%, non esiste il limite delle due unità come accade, invece, per gli interventi di ecobonus.

Il concetto di parti comuni, nell’accezione richiamata, è utile a livello interpretativo anche nell’ipotesi in cui l’edificio non sia interamente a destinazione abitativa. Quindi, applicando quanto affermato dalla circolare 24/E/20 ai condomini (estensione legittimata dalle Entrate nel corso di Telefisco 2021), si ha che;

- se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è superiore al 50%, sarà possibile

ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni;

- se la percentuale è inferiore, la detrazione sarà ammessa per le spese realizzate sulle parti comuni relative alle unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio. Se non tutte le unità sono abitative ma la prevalenza è residenziale (per esempio tre appartamenti e un ufficio, tutti non indipendenti), si potrà applicare il 110% all’intera spesa sui lavori alle parti comuni e a quella sostenuta per quelli “trainati” delle singole unità abitative (nel limite di due), mentre i lavori “trainati” delle unità non abitative (e delle eventuali abitazioni eccedenti le due agevolate) daranno diritto alle sole detrazioni diverse dal superbonus.

Il dubbio sul calcolo

Occorre poi comprendere come gestire il “cambio” normativo tra 2020 e 2021. In attesa di chiarimenti ufficiali, l’estensione agli edifici ora previsti dalla nuova lettera a) del comma 9 dell’articolo 119 del Dl 34/2020 dovrebbe potersi applicare a tutte le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 anche per interventi iniziati in precedenza. Discorso alle spese sostenute nel 2020 che possono però fruire dei bonus diversi dal 110% se in possesso dei requisiti.

Resta il dubbio sul calcolo delle unità (da due a quattro) della nuova fattispecie: l’Agenzia dovrà chiarire se le pertinenze con identificativo catastale autonomo vanno comprese nel conto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LOFT E CASE A SCHIERA

Autonomia funzionale, requisiti più flessibili

di **Giorgio Gavelli**

Con la legge di Bilancio 2021 (articolo 1, comma 66, lettera b, della legge 178/20) si definisce meglio il concetto di unità immobiliare “funzionalmente indipendente”, indispensabile per applicare correttamente i limiti di spesa e diversi requisiti connaturati al superbonus 110%, quale quello del duplice salto di classe energetica in caso di lavori “ecobonus” (trainanti e/o trainati). È opportuno ricordare che questo intervento fa seguito a quello operato in sede di conversione del decreto Agosto (articolo 51, comma 3-quater, del Dl 104/20) in tema di accesso autonomo dall'esterno per le unità situate in contesti plurifamiliari. Il caso più frequente è quello delle villette a schiera dei “condomini orizzontali” che riescono così a usufruire del 110% e dei “loft” all'interno degli edifici condominiali dove non vengono avviati i lavori con il superbonus.

Con tale disposizione si è precisato che per “accesso autonomo dall'esterno” ai fini del 110% si intende «un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'ac-

cesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva». Restava però in ombra l'altro requisito necessario per individuare una unità immobiliare come concretamente autonoma ai fini dell'agevolazione: l'«indipendenza funzionale».

Servizi indipendenti

Si ricorderà che il superbonus, oltre che nei condomini e nelle unità immobiliari unifamiliari in contesti isolati, è ammesso nelle unità immobiliari comprese in edifici plurifamiliari (anche condominiali), a condizione che le stesse siano:

- a. funzionalmente indipendenti;
- b. dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

La prima definizione era rintracciabile all'articolo 1, comma 3, lettera i) del decreto Mise Requisiti del 6 agosto 2020, in base al quale «una unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata 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». Questa definizione risulta superata dal nuovo ultimo periodo del comma 1-bis dell'articolo 119, in base al quale «un'unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale».

Diventa così meno rigido il requisito dell'indipendenza funzionale richiesto, unitamente all'autonomia dell'accesso,

per aspirare al superbonus del 110% nei contesti situati in edifici plurifamiliari.

L'intento del legislatore con questo intervento è duplice. Da un lato si intende escludere dal concetto impianti che difficilmente sono autonomi, come accade, ad esempio, con l'impianto fognario, su cui gravava l'interpretazione restrittiva resa dalla Dre Puglia, già tuttavia superata dalla circolare 30/E/20, che al paragrafo 3.1.2 aveva chiarito che «gli impianti non espressamente individuati nel predetto decreto - come le fognature e i sistemi di depurazione - non rilevano ai fini della verifica dell'autonomia funzionale dell'immobile».

Fondamentale è il secondo scopo della precisazione, quello di concedere una sorta di "jolly", ossia un impianto (tra i quattro citati) che può anche essere in condivisione con le altre unità situate nel medesimo contesto plurifamiliare, senza, per questo, far venir meno l'indipendenza funzionale. Di solito si tratta dell'impianto idrico, che in molti contesti di villette a schiera (ma anche nei loft) non è indipendente e la bolletta arriva al condominio con successivi riparti sulla base delle letture dei contatori interni.

A questo punto, potrebbe essere opportuna a livello interpretativo una precisazione, per quanto ovvia, tesa a "smarcare" i servizi riguardanti le aree comuni. Un'unità con accesso autonomo, perfettamente indipendente dal punto di vista degli impianti propri secondo la nuova (e più flessibile) definizione recata dall'emendamento, va infatti considerata alla stregua di "edificio unifamiliare" anche se, tra le spese condominiali, c'è anche il mero riparto delle spese di illumina-

nazione e di irrigazione del cortile o giardino "di proprietà non esclusiva", aree che non devono svolgere alcun ruolo né in tema di accesso né di indipendenza funzionale.

I vantaggi

Poter considerare indipendente la propria unità immobiliare (anche se situata in condomini verticali o di villette a schiera) porta questi vantaggi:

- è possibile eseguire gli interventi trainanti solo sulla propria unità immobiliare, senza per forza coinvolgere le altre unità, e senza bisogno di ricorrere (almeno sotto l'aspetto fiscale) - come nel caso dell'interpello 499/20 - a una delibera condominiale che autorizza ogni condomino a effettuare l'intervento integralmente a sue spese;
- il calcolo del 25% della superficie disperdente lorda previsto (dal comma 1, lettera a, dell'articolo 119 del Dl 34/20) per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro prende a riferimento solo la singola unità immobiliare e non l'intero contesto in cui essa sorge;
- il doppio salto di classe energetica - indispensabile per i lavori "ecobonus" finalizzati a sfruttare la detrazione del 110% - si misura sulla singola unità immobiliare e non sull'intero edificio.

Anche i massimali di spesa sono generalmente differenti se si lavora in contesti "singoli" o "condominiali", per quanto, nel primo caso, le pertinenze non consentano di sommare un massimale autonomo.

5

PERMESSI E SICUREZZA

bahy653gfa © Gruppo 24 ORE - PRODUZIONE RISERVATA

IN COMUNE

Regolarità edilizia, senza permessi non si parte

di **Guglielmo Saporito**

I bonus esigono una conformità urbanistica, sia se si operi su singole unità immobiliari, sia che si intervenga in modo radicale, con demolizione e ricostruzione.

Quando si discute di integrali ristrutturazioni e di demolizioni e ricostruzioni, le pubbliche amministrazioni diventano interlocutori necessari, ad esempio per gli aspetti urbanistici, per le modifiche all'aspetto estetico, per i cambi di destinazione. Per questo motivo, oltre a dimostrare i risultati energetici e strutturali che si intendono rag-

giungere, con specifiche attestazioni di professionisti del ramo termotecnico e ingegneristico, occorre a una verifica di matrice edilizia.

Le autorizzazioni o le comunicazioni necessarie variano a seconda del tipo di lavoro. Può bastare una Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) per la manutenzione straordinaria (articolo 3 lettera b Dpr 380), così come con Scia si può ottenere un accesso autonomo all'unità immobiliare (requisito necessario per alcuni bonus).

Verifica preventiva

Prima di iniziare i veri e propri lavori ammessi a contributo, si deve quindi verificare (e, casomai, rettificare) la situazione di partenza sotto l'aspetto edilizio.

Le migliori energetiche, il sismabonus, il fotovoltaico, il bonus mobili e quelli per il verde possono far balenare l'idea di unità nuove, anche arredate e con giardino, con il contributo pubblico. Ma occorre comunque dotarsi di un titolo idoneo: in ordine di complessità, una Cil (Comunicazione inizio lavori) asseverata, una Scia o un permesso di costruire, a seconda del peso dell'intervento (da manutenzione straordinaria a ristrutturazione).

Sia la Comunicazione inizio lavori (Cil), che la segnalazione (Scia), devono avere un allegato (a firma di un tecnico) che asseveri la compatibilità dell'intervento con lo strumento urbanistico, descrivendo le opere e dichiarandone la fattibilità urbanistica. Il primo passo per utilizzare i contributi energetici e sismici parte quindi dalla verifica della situazione edilizia, perché in materia vige il principio che collega in modo stringente i vari titoli edilizi, ognuno dei quali deve essere coerente a una documentata e legittima situazione di partenza (Faq Enea 3.B: «non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica»).

Stesso filtro è previsto dall'articolo 4 del Dm 41/1998, che esclude detrazioni Irpef per opere difformi sotto l'aspetto edilizio. In altri termini, se si vuole effettuare un intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, occorre partire da una situazione regola-

re, per evitare non solo la perdita del bonus (restituzione con aggravii), ma anche la irrogazione di sanzioni edilizie. Il principio che i Comuni devono applicare è quello che vieta di intervenire su situazioni abusive non condonate: gli interventi su edifici in tutto o parte abusivi, anche di sola manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione, sono preclusi perché subiscono la matrice illegittima, una sorta di peccato originale dell'opera principale alla quale ineriscono (Cassazione 30168/2017).

Bonus solo su unità regolari

io significa che bisogna partire da una situazione legittima, senza sperare di poter sovrapporre Scia o Cila a situazioni complesse ed irregolari (seppur remote).

Questo stesso principio è stato ritenuto costituzionalmente legittimo (sentenza 529/1995), ammettendo sugli immobili abusivi le sole modifiche necessarie al loro mantenimento (mera manutenzione), mentre tutte le innovazioni e le migliori possono essere autorizzate solamente se partono da un presupposto di piena legittimità. Se vi è un abuso sulla proprietà dove si interviene, occorre chiedere una regolarizzazione richiamando la circolare Lunardi (Lavori pubblici 7 agosto 2003 n. 41714) la quale ammette che si possa intervenire su edifici per i quali è stata chiesta (anche se non ancora ottenuta) una sanatoria. La domanda di sanatoria sposta in avanti la certezza che quel contributo, perché un diniego di sanatoria avrebbe effetti demolitori anche sulla pratica del 110%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA TOLLERANZA DEL 2%

Ininfluenti le difformità senza valore economico

di **Guglielmo Saporito**

Il presupposto per fruire dei bonu edilizi è la regolarità dell'edificio, con alcune tolleranze. In particolare non è ammesso lo splafonamento del 2% di altezze, coperture e distacchi (articolo 49 Dpr 380/01).

Oggi tale norma è stata innovata dall'articolo 34 bis del Dpr 380/01 (introdotta a luglio dal Dl 76/20, articolo 10) che tollera le difformità inferiori al 2% se non si violano specifici divieti urbanistici né si pregiudichi l'agibilità dell'immobile.

Le difformità catastali

Ciò significa che le violazioni entro il 2%, la diversa collocazione degli impianti, le opere interne e le modifiche di finiture di edifici potranno essere meramente dichiarate dal tecnico abilitato, con Cila o Scia, a fine lavori o in sede di trasferimento (compravendita).

Si amplia così l'orientamento (circolare dell'agenzia del Territorio 2/2010) che ammetteva, nella circolazione dei beni, lievi difformità catastali, se tali difformità non incidono sul valore dell'immobile.

Per ogni unità immobiliare è ammessa una limitata tolleranza, supe-

rata la quale si incorre nella decadenza dai benefici fiscali, e cioè si perdono il contributo, la detraibilità fiscale degli interessi sui mutui e il regime di favore nelle imposte locali.

Solo un eventuale provvedimento di sanatoria edilizia farebbe recuperare i benefici fiscali, come previsto dal principio posto dall'articolo 46 della legge 47/85. In caso di irregolarità, dimostrata dall'agenzia delle Entrate, il contributo eventualmente ceduto all'impresa esecutrice non deve essere da quest'ultima restituito, perché l'Agenzia procede nei confronti di chi ha commissionato i lavori.

Le responsabilità

Se i lavori non corrispondono a quelli agevolabili, se sono stati commessi eccessi o irregolarità, occorre chiedersi chi si assumerà la responsabilità e pagherà la sanzione, il tecnico, il committente o l'impresa?

Se l'irregolarità è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno. Chi risarcisce il danno ha poi regresso sugli altri, nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e dall'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Nel dubbio, le singole colpe si presumono uguali (articolo 2055 del Codice civile).

In concreto: risponde il tecnico se sbaglia atti della sua professione (disegni, misure, titoli edilizi); risponde l'impresa se non esegue le opere secondo progetto o se non fa presenti irregolarità agevolmente percepibili; risponde il committente se si intromette nei lavori condizionandoli e generando errori. Se i materiali non corrispondono, risponde il soggetto che tali materiali ha scelto e il direttore lavori; se i lavori eccedono quelli agevolabili, avverrà un recupero nei confronti del soggetto che ha chiesto il contributo, anche se poi ha ceduto il contributo stesso.

Un'irregolarità edilizia (per esem-

pio la realizzazione di vani in più, o un cambio di destinazione non consentito) genereranno sanzioni a carico del committente, del tecnico o dell'impresa a seconda del loro contributo alla realizzazione dell'illecito.

Per il recupero del relativo importo l'agenzia delle Entrate non si rivolgerà all'impresa cessionaria, ma al committente (proprietario dell'immobile): quest'ultimo, se esente da responsabilità, potrà rifarsi sul proprio tecnico o sull'impresa dimostrando di non avere colpa degli errori altrui.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli oneri di concessione

Tra le spese da tener presenti, e da inserire nel bonus da richiedere, vi sono anche gli oneri di concessione che spettano al Comune: questi oneri sono confermati dall'articolo 17 comma quattro bis del Dpr 380/01 (modificato dal Dl 76/20 - Decreto semplificazioni), secondo il quale gli interventi di rigenerazione urbana e ristrutturazione, recupero e riuso hanno un contributo di costruzione ridotto (di almeno il 20%).

La facoltà dei Comuni

I Comuni possono anche eliminare del tutto il contributo, di fatto rendendo più capienti i bonus: se da un lato sarebbe illogico che lo Stato, attraverso il bonus, paghi ai Comuni

oneri di concessione, è anche vero che sui Comuni grava il peso di riqualificare il tessuto urbano migliorato attraverso il contributo.

Il cambio d'uso

Problema analogo è quello della gratuità del mutamento di destinazione d'uso: vi possono infatti essere bonus utilizzati all'interno della categoria residenziale, ma che i Comuni ritengano di sottoporre al pagamento di oneri. Per esempio, se un locale accessorio (un sottotetto) diventa abitabile, sono dovuti oneri all'ente locale, tanto più se l'intervento avviene all'interno di una ristrutturazione o, addirittura, di una demolizione e ricostruzione

PAESAGGIO E BENI CULTURALI

Con i vincoli passaggio dalla Sovrintendenza

di **Giuglielmo Saporito**

Il fisco subordina la fruibilità dei benefici alle definizioni degli uffici comunali. Tra i primi passi necessari per accedere ai bonus c'è infatti la definizione dell'intervento come «ristrutturazione», categoria del Dpr 380/2001, articolo 3. Per il fisco, è il Comune a dover definire la categoria di intervento (interpello 564/2020 dell'agenzia delle Entrate) ma a fianco del Comune vi è anche un protagonista, qualora si intervenga su aree o specifici immobili vincolati. Le Sovrintendenze devono infatti deve esprimere il «parere», che condiziona l'eventuale titolo edilizio (permesso o Scia). Il problema si pone soprattutto per le facciate: i prospetti sono specificamente tutelati sia dall'articolo 3 del Dpr 380/2001, sia dai Piani urbanistici locali che dal Dlgs 42/2004 sui vincoli ambientali di zona o su singoli edifici.

Il tema è stato trattato dalla risposta 595 del 2020 dell'agenzia delle Entrate, che esamina il caso di un edificio condominiale in cui sia vietato il rifacimento dell'isolamento termico per vincoli del Codice dei beni culturali o del regolamento edilizio locale: secondo l'Agenzia si potrebbe comunque fruire dell'ecobonus per la sostituzione degli

infissi, purché sia certificato il miglioramento energetico. Ma questo orientamento va applicato con attenzione in quanto presuppone comunque il parere favorevole della Sovrintendenza.

Il vincolo può infatti condizionare anche la scelta dei materiali, come è accaduto a Catania, dove la Sovrintendenza aveva imposto infissi in legno (e non in metallo ricoperto) o tegole modello «coppi siciliani». È stata necessaria una sentenza del Tar locale (950/2005) per ritenere utilizzabile, a tutela di un vincolo di rispetto fluviale, qualsiasi materiale che appaia identico al legno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cosa dicono i giudici

Se il bene è vincolato va garantita la possibilità di poter attuare i minimi interventi necessari per mantenere la fruibilità delle costruzioni (Corte costituzionale, sentenza 238/2000). Occorre poi tener presenti i valori tutelati dal vincolo (Consiglio di Stato, sentenza 4824/2017), per esempio quando si discute della visibilità, dalla strada, del torrino di un ascensore.

IN CANTIERE

Stop alle agevolazioni se si viola la sicurezza

di **Luca Rollino**

Il superbonus avrà un preciso luogo di "creazione": i cantieri dove fondamentali sono la sicurezza degli operatori e le responsabilità connesse. È questo un ambito importante in quanto, ai sensi dell'articolo 4 del Dm 41/98 «la detrazione non è riconosciuta in caso di violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente».

A livello legislativo, la sicurezza sui luoghi di lavoro e quindi sui cantieri è regolamentato dal Dlgs 81/2008, che individua doveri e soggetti responsabili. La prima figura insignita di responsabilità quando viene aperto un cantiere è il committente.

Il committente

Si definisce "committente" ai fini dell'adempimento degli obblighi connessi alla sicurezza nei cantieri temporanei e mobili, in base all'articolo 89 del Dlgs 81/08 (Testo unico

sicurezza), nell'ambito di lavori privati il soggetto per conto del quale l'opera viene realizzata. Il committente può a sua volta incaricare un altro soggetto, il responsabile dei lavori, di svolgere i compiti a esso attribuiti.

I requisiti per la delega

La delega, affinché sia valida, deve attribuire al delegato tutti i poteri di organizzazione, gestione e controllo richiesti dalla specifica natura delle funzioni delegate. Deve attribuire inoltre al delegato l'autonomia di spesa necessaria. Se l'amministratore di condominio è il responsabile dei lavori, il suo compenso rientra nelle spese detraibili, cosa diversamente non possibile. Gli obblighi del committente sono definiti dall'articolo 90 del Dlgs 81/2008. Al committente è demandato l'onere dell'effettuazione della cosiddetta "notifica preliminare" del cantiere stesso.

Il committente è tenuto inoltre a trasmettere copia della notifica preliminare e del Durc delle imprese e dei lavoratori autonomi, unitamente ad una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione, all'amministra-

zione concedente. Per l'articolo 90 del Dlgs 81/08, in assenza di notifica preliminare o in assenza del Durc, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. Il committente è poi tenuto a chiedere alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo e una dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato.

Il committente è responsabile della nomina del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori ("Cse", da nominarsi prima dell'affidamento dei lavori) e in fase di progettazione ("Csp", da nominarsi contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione).

L'obbligo di nomina del coordinatore per la sicurezza scatta per i

cantieri in cui sia prevista, o vi sia già, la presenza anche non contemporanea di più imprese. In questo caso si fa riferimento a ogni ipotesi in cui i lavori appaltati vengano eseguiti da più imprenditori, essendo viceversa esclusi dal computo i lavoratori autonomi. Il committente (o il responsabile dei lavori) è tenuto a verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare, assicurandosi che le imprese abbiano il «possesso di capacità organizzative, nonché disponibilità di forza lavoro, di macchine e di attrezzature, in riferimento ai lavori da realizzare».

RIPRODUZIONE RISERVATA

Le figure della sicurezza

In cantiere ci sono differenti "attori". Abbiamo il committente, le cui responsabilità possono essere delegate a un responsabile dei lavori. Vi sono poi le figure tecniche, rappresentate dal coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e dal coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, nominate dal committente. Seguono le imprese: l'impresa affidataria può eseguire direttamente l'opera impegnando proprie risorse umane e materiali oppure viceversa appaltare l'intera opera o

parte di essa ad imprese subappaltatrici e/o a lavoratori autonomi, limitandosi in tal caso a gestire questi altri soggetti verificando le condizioni di sicurezza dei lavori affidati. L'impresa esecutrice è invece l'impresa «che esegue un'opera o parte di essa impegnando proprie risorse umane e materiali». Infine, vi è la figura del lavoratore autonomo ovvero «persona fisica la cui attività professionale contribuisce alla realizzazione dell'opera senza vincolo di subordinazione».



VISTO, CONGRUITÀ E ASSEVERAZIONI

bahy653gfa © Gruppo 24 ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

PROFESSIONISTI

Il visto attesta la conformità dei documenti

di **Alessandro Borgoglio e Andrea Cartosio**

Il superbonus 110% con il trasferimento del credito fiscale è una scelta che sempre più si sta diffondendo.

Dall'entrata in vigore della maxi detrazione prevista dall'articolo 119 del Dl 34/2020, imprese e intermediari finanziari sono alla ricerca della migliore offerta possibile al contribuente/impresa proprio in virtù di quanto previsto dall'articolo 121 del Dl 34/20, ossia cessione del credito e sconto in fattura.

La particolarità di queste due opzioni

concesse dalla normativa, per la sola detrazione del superbonus 110%, prevedono la certificazione dell'operazione da parte di un soggetto abilitato del mondo fiscale.

Difatti è previsto esclusivamente per la maxi detrazione l'apposizione del visto di conformità, per la prima cessione o applicazione dello sconto in fattura da parte dell'impresa.

È bene sottolineare che non si tratta solo di un passaggio formale: il professionista abilitato così come previsto dal comma 13, lettera b), articolo 119,

del Dl 34/2020 ha l'obbligo di verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Visto «leggero»

Si tratta comunque di un visto leggero, analogo a quello apposto sulle dichiarazioni fiscali dai professionisti abilitati e dai Caf di cui all'articolo 35 del Dlgs 241/17.

Fra le novità introdotte dalla legge 178/20 in materia di superbonus spicca l'obbligo per i professionisti cui è concessa la facoltà di apporre l'asseverazione o attestazione, di adeguare o sottoscrivere una polizza assicurativa per danni derivanti dalla propria attività.

Tuttavia, occorre precisare che i soggetti abilitati all'apposizione del visto, previsti dal Dlgs 241/97, a seguito degli obblighi già in essere per lo svolgimento della professione, risultano meno coinvolti dal provvedimento. Questi professionisti risultano obbligati alla stipula di una polizza di assicurazione civile in base agli articoli 6 e 22 del decreto 164/99.

La copertura assicurativa, per previsione normativa, deve avere un massimale adeguato al numero dei contribuenti assistiti nonché al numero di visti di conformità rilasciati che non può essere inferiore a tre milioni di euro.

Con provvedimento pubblicato il 12 ottobre 2020 sul sito istituzionale delle Entrate, è stato aggiornato il modello per la comunicazione di cessione del credito o sconto in fattura.

Il provvedimento porta con sé l'ob-

bligo di trasmissione della comunicazione all'agenzia delle Entrate a partire dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione. Dunque non solo superbonus 110%, tutti i bonus edilizi previsti dall'articolo 121 ammessi alla possibilità di fruire delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura risultano interessati a tale operatività.

Si ricorda che per il superbonus 110%, per quanto riguarda il contribuente privato, ricade sul professionista incaricato di apporre il visto di conformità la trasmissione della comunicazione.

Per quanto riguarda il condominio, il modello potrà essere presentato all'agenzia delle Entrate sia dall'amministratore di condominio che da un intermediario abilitato di cui all'articolo 3, comma 3, del Dpr 322/98.

Le sanzioni per l'infedeltà

La circolare 30/E/20 è anche intervenuta in materia di sanzioni per l'apposizione di visto di conformità infedele.

L'agenzia delle Entrate ha confermato l'applicazione delle sanzioni previste dal Dlgs 241/97 e, in particolare, dal suo articolo 39, comma 1, lettera a): da 238 a 2.582 euro, con sospensione della facoltà di rilasciare il visto in caso di recidiva o violazioni gravi.

Si ricorda infine che in base all'articolo 119, comma 15, del Dl 34/20, rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di 110% quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità.

LA «GARANZIA» SUGLI INTERVENTI

L'asseverazione attesta il rispetto dei requisiti

di **Alessandro Borgoglio**
e **Andrea Cartosio**

Per beneficiare della detrazione prevista dal superbonus 110% il contribuente dovrà dotarsi di asseverazioni e attestazioni da tecnici abilitati, sia in materia fiscale che tecnica, che validino il rispetto dei requisiti per gli interventi di efficienza energetica di cui ai commi da 1 a 3 dell'articolo 119, Dl 34/20, approvato dal ministero dello Sviluppo economico sui requisiti in base al comma 3-ter dell'articolo 13 del Dl 63/13, e la congruità delle spese sostenute.

Alla luce di quanto appena espresso appare palese che il ruolo dei professionisti risulta primario per la buona riuscita dell'operazione. In materia tecnica essi dovranno asseverare i requisiti tecnici sulla base di un progetto redatto, e nella pratica, la sua concreta realizzazione.

Il comma 13 dell'articolo 119 del Dl 34/2020, ha disposto che per la fruizione del beneficio fiscale del superbonus 110%, oltre che per l'opzione della cessione del credito o sconto in fattura, in materia di efficientamento energetico (superbonus) i tecnici abilitati devono procedere al rilascio dell'asseverazione per il rispetto dei requisiti nei casi e nelle modalità previste, di cui all'allegato "A"; inoltre devono redigere la dichiarazione

di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Si precisa che una copia dell'asseverazione tecnica deve essere trasmessa, attraverso il canale telematico, all'Enea.

Riduzione del rischio sismico

Per quanto concerne gli altri lavori qualificati dalla normativa del superbonus 110% come "trainanti", ossia quelli atti alla diminuzione del rischio sismico, i professionisti abilitati dovranno asseverare l'efficacia rispetto alla riduzione del rischio sismico, oltre la congruità delle spese. I professionisti devono essere iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza (per esempio, ingegneri, architetti), in base alle disposizioni del decreto del ministero delle Infrastrutture 58/17. In concreto, il tecnico abilitato dovrà attestare il rispetto dei requisiti come stabilito nel progetto; qualora l'intervento riguardi l'efficientamento energetico dovrà fornire l'attestazione preventiva di prestazione energetica e delle caratteristiche tecniche dei componenti acquistati, allegando le specifiche schede rilasciate dai produttori.

I documenti dovranno essere compilati in modalità telematica sul portale online messo a disposizione da Enea, ove dovranno essere esplicitati i dati tec-

nici relativi all'intervento che, in materia di riqualificazione energetica, hanno fatto sì che venisse raggiunto il miglioramento delle classi energetiche.

Le modalità

Le comunicazioni potranno essere eseguite dal tecnico con modalità differenti in base allo stato dei lavori. Sul portale sono presenti due modelli per il rilascio dell'asseverazione, il primo relativo alle opere concluse, il secondo da compilarsi in riferimento agli stati di avanzamento lavoro, a tal proposito si ricorda che il primo Sal disponibile in materia di superbonus 110% scatta al raggiungimento del 30% del valore economico complessivo dei lavori.

Successivamente alla compilazione il modulo dovrà essere firmato dal professionista incaricato ed inviato utilizzando lo stesso portale Enea, entro 90 giorni dal termine dei lavori o del Sal, pena la decadenza del beneficio fiscale.

Per quanto riguarda l'assicurazione, la legge di Bilancio 2021 ha specificato alcuni requisiti.

I tecnici chiamati al rilascio dei documenti occorrerà che verifichino preventivamente il contratto stipulato con la compagnia. Nello specifico le condizioni dell'assicurazione di responsabilità civile non dovranno prevedere alcuna clausola di esclusione circa l'attività di attestazione e di asseverazione. La polizza dovrà avere un massimale adeguato, almeno 500 mila euro, per lo specifico rischio di asseverazione.

Va sottolineato che il professionista abilitato dovrà prestare attenzione circa la durata della copertura assicurativa,

qualora l'assicurazione Rc fosse "claims made", serve inoltre un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività anch'essa di almeno cinque anni, a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti. Dunque anche i tecnici dovranno proteggersi dalla possibilità di controllo da parte degli enti preposti, agenzia delle Entrate ed Enea.

RIPRODUZIONE RISERVATA

Professioni, chi fa cosa

PROFESSIONE	ATTIVITÀ
TECNICI ABILITATI	
Soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle loro competenze, iscritti agli specifici ordini e collegi professionali: architetti e ingegneri; periti industriali e geometri (entro certi limiti)	Redazione, sottoscrizione e invio all'Enea delle asseverazioni, attestazioni di congruità delle relative spese, richieste per: detrazione del 110% per ecobonus, cessione del credito corrispondente alla detrazione o lo sconto in fattura
Professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi di architetti e ingegneri	Redazione delle asseverazioni del rischio sismico e attestazione della congruità delle spese ai fini della detrazione del 110% per gli interventi antisismici, ovvero per la cessione del credito corrispondente alla detrazione o lo sconto in fattura
CERTIFICATORI ENERGETICI	
Architetti e ingegneri; geometri, periti industriali e altri tecnici che abbiano superato un apposito corso di formazione	Rilascio degli attestati di prestazione energetica (Ape) ante e post intervento per dimostrare il richiesto miglioramento di almeno due classi energetiche
PROFESSIONISTI FISCALI	
Commercialisti, esperti contabili, consulenti del lavoro, periti ed esperti iscritti nei ruoli delle Ccippa e responsabili dei Caf	Apposizione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta il diritto alla detrazione del 110%, verifica della presenza delle asseverazioni rilasciate dai tecnici abilitati

I LIMITI SUI COSTI DI LAVORI E MATERIALI

Determinante comporre il puzzle della congruità

di **Alessandro Borgoglio**
e **Andrea Cartosio**

Il contribuente, soggetto privato o condominio, che intende eseguire un'operazione di superbonus 110% non dovrà limitarsi alla mera considerazione del beneficio fiscale ottenuto ma, data la multidisciplinarietà della materia, dovrà tener ben presente i requisiti tecnici, giuridici e finanziari contenuti nell'agevolazione. Anche nell'ambito professionale non risulta plausibile che un singolo soggetto, sia esso esperto in materia fiscale o tecnica, possa essere in grado di valutare appieno tutte le strade percorribili per il contribuente.

Ne è di esempio la questione collegata al valore delle opere. Nell'effettuazione dei classici calcoli di convenienza fiscale svolti dal contribuente con l'ausilio del professionista di riferimento, al fine di valutare se beneficiare direttamente della detrazione fiscale di imposta o provvedere alle opzioni previste dall'articolo 121 del Dl 34/20 (cessione del credito o sconto in fattura), occorrerà tener presente l'aspetto della congruità dei prezzi. L'attestazione di congruità delle spese degli interventi ammessi al 110% è stata senz'altro una delle grandi novità che questa disciplina

agevolativa ha portato nel mondo dei bonus casa. Dapprima nessuna detrazione fiscale collegata al settore immobiliare privato prevedeva una verifica preventiva di congruità delle spese da parte di professionisti abilitati.

Il decreto attuativo del ministero dello Sviluppo economico "Riqualficazione energetica", strettamente collegato dal Dl Rilancio, ha previsto l'introduzione di modalità di computazione delle spese e i costi massimi per i processi di lavorazione dell'intervento di superbonus 110 per cento.

Il decreto Requisiti

Con il decreto Requisiti del 6 agosto 2020 pubblicato in Gazzetta ufficiale il 5 ottobre 2020, sono stati rilasciate le specificità necessarie per la redazione dei capitolati tecnici per la presentazione delle offerte relative agli interventi di superbonus 110%. Per beneficiare della detrazione fiscale, contribuenti e tecnici, a differenza di quanto avvenuto in passato, dovranno considerare due parametri fondamentali di seguito riportati:

- sono previsti dal provvedimento, precisamente all'allegato B, i limiti massimi di spesa di cui l'intervento può beneficiare;
- le spese per le lavorazioni, oltre non eccedere i limiti di cui sopra, dovranno

essere verificate e ritenute “congrue” dal tecnico incaricato utilizzando i prezziari di riferimento (Dei, prezziari regionali o territoriali).

L’operatività prevista per l’agevolazione del superbonus 110% risulta, per molti aspetti, assimilabile a quella applicata in sede di appalto pubblico, ove la responsabilità di verificare la congruità del prezzo ricade sul responsabile del procedimento il quale deve effettuare un confronto con i prezzi di mercato e dichiarare che la verifica è stata svolta e che il prezzo è da ritenersi congruo.

Il decreto Requisiti, all’articolo 3, prevede che: «Le detrazioni concesse per gli interventi di cui all’articolo 2 – ossia tutti gli interventi soggetti a detrazione fiscale eccezion fatta per quelli relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio ex articolo 16-bis, Tuir - si applicano con le percentuali di detrazione, i valori di detrazione massima ammissibile o di spesa massima ammissibile riportati nell’allegato B al presente decreto».

Inoltre è previsto che «...l’ammontare massimo delle detrazioni o della spesa massima ammissibile per gli interventi di cui all’articolo 2, fermi restando i limiti di cui all’allegato B, è calcolato nel rispetto dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento. Tale ammontare è calcolato, secondo quanto riportato all’allegato A, punto 13».

Il dettato normativo appena riportato obbliga il tecnico abilitato a prendere in considerazione in primis la spesa massima agevolabile come riportato nell’allegato A del decreto Requisiti, e conseguentemente il rispetto dei massimali di spesa così come previsto nel

punto 13 dell’allegato A.

Il computo metrico

In altri termini, il tecnico abilitato dovrà provvedere alla stipula di un computo metrico con indicazione dei valori di calcolo, utilizzando i prezziari di riferimento (Dei, prezziari regionali o territoriali), relativi alle singole operazioni, in concreto prezzando già il documento da sottoporre alle imprese. Lo stesso dovrà successivamente vigilare e garantire che le indicazioni vengano rispettate, ossia asseverando che i valori di costo non siano incrementati ma mantenuti analoghi o ribassati.

Pertanto nella pratica, in caso di intervento da eseguirsi in condominio, ove



L’ALLEGATO D

L’importanza della verifica di congruità dei costi e della sua incidenza sulla possibilità di fruire del superbonus del 110% si comprende anche esaminando la scheda informativa di cui all’allegato D del decreto Requisiti, che deve essere trasmessa all’Enea ai fini del monitoraggio, laddove è richiesta l’indicazione obbligatoria, tra l’altro, dei seguenti dati: a) costo dell’intervento al netto delle spese professionali; b) costo massimo ammissibile (calcolato tenendo conto del punto 13 dell’allegato A al decreto); c) costo ammesso alla detrazione, ovvero il più basso dei costi di cui alle precedenti lettere; d) detrazione risultante dalla moltiplicazione del costo ammesso per la relativa aliquota

risulta più facile la presenza di più imprese concorrenti, l'amministratore si troverà a dover gestire capitolati già prezzati per i quali la comparazione dovrà essere eseguita con modalità differenti rispetto alle solite adottate in ambito condominiale.

Computo metrico e materiali

È da intendersi che l'asseverazione rilasciata dal professionista abilitato dovrà indicare l'ammontare complessivo delle lavorazioni oggetto di superbonus 110%, mentre le singole voci di costo saranno ravvisabili all'interno del computo metrico. A tal proposito si specifica che risulta fondamentale comprendere il contenuto, per ogni singola voce unitaria di costo, del prezzario preso a riferimento.

Tuttavia, potrà accadere che l'intervento di superbonus 110% richieda la previsione nel computo metrico di la-

vorazioni che per loro tipologia o per l'utilizzo di materiali particolari (come le nanotecnologie) non risultino inserite nell'elenco previsto all'interno del prezzario.

Nel caso in questione, il tecnico abilitato, dovrà determinare i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso; per gli interventi per i quali l'asseverazione potrà essere sostituita da una dichiarazione rilasciata dal fornitore o dall'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile sarà calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I del decreto Requisiti, i quali possono essere utili anche in caso di ricostruzione analitica del costo di intervento in tutto o in parte non presente nei prezzari locali.

L'ammontare delle sanzioni

Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai professionisti che rilasciano non solo asseverazioni infedeli relative ai requisiti tecnici, ma anche infedeli attestazioni di congruità delle spese, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2mila a 15mila euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. Inoltre, è obbligatoria la polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale non inferiore a 500mila euro. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta, in ogni caso, la decadenza dal superbonus del 110% (comma 14 dell'articolo 119 del DL 34/2020)

Le eccezioni

I massimali specifici di costo previsti dall'allegato I del decreto Requisiti non si applicano sempre e comunque, ma soltanto, quando, appunto, si scelga di non fare ricorso ai prezzari locali e alle ricostruzioni analitiche di costo da parte dei tecnici che rilasciano l'asseverazione, quando magari per risparmiare sulle parcelle i contribuenti scelgano, per quegli interventi per cui è possibile, di avvalersi della dichiarazione del fornitore o dell'installatore, al posto dell'asseverazione del tecnico professionista.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

7

GLI ALTRI BONUS

bahy653gfa © Gruppo 24 ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

RISTRUTTURAZIONI

Le barriere architettoniche con bonus 110%

di Luca De Stefani

Gli unici interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir, per i quali è possibile, a determinate condizioni, l'aumento al 110% della relativa detrazione sono quelli riguardanti le misure antisismiche nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (si veda il capitolo 1), gli impianti solari fotovoltaici e i sistemi di accumulo e dal 2021 gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (ascensori e montacarichi).

La girandola di aliquote

Il decreto legge 34/20 non ha aumentato al 110% la percentuale di detrazione del 50% e del 36%, rispettivamente, del bonus mobili e del bonus giardini, neanche come interventi cosiddetti «trainati», pertanto, per queste agevolazioni si continuerà ad applicare, fino alla scadenza prevista per la fine del 2021, le consuete percentuali.

Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (al 31 dicembre 2022, per gli interventi effettuati dai condomini, per i quali alla data del 30

giugno 2022 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo), la detrazione del 50% (che dal 2022 dovrebbe tornare al 36%) per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici (anche di proprietà pubblica, adibiti ad uso pubblico o di «nuova costruzione», ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a, b, c e d, Dpr 412/93), prevista dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del Tuir, è elevata al 110% e la relativa ripartizione non è in 10 anni, ma in cinque (in quattro anni per il 2022), a patto che l'installazione sia eseguita congiuntamente a uno dei seguenti interventi che beneficiano del superbonus del 110%: uno dei tre interventi «trainanti» o un intervento antisismico (articolo 119, comma 5, decreto legge 34/20).

Impianti fotovoltaici

La proroga al 2022 degli impianti fotovoltaici, nella legge di Bilancio 2021, non è scritta bene, in quanto sembra prevista, solo nella parte in cui si prevede la ripartizione «in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nel 2022».

Gli impianti fotovoltaici possono beneficiare della detrazione del 110%, come interventi trainati, anche se sono installati su strutture pertinenti agli edifici.

Il legislatore ha previsto un nuovo limite di spesa per l'installazione degli impianti fotovoltaici agevolati al 110%, il quale è pari a 48mila euro e comunque di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovol-

taico per singola unità immobiliare.

Si tratta, quindi, di un limite autonomo rispetto a quello «tradizionale» dei 96mila euro per unità immobiliare, che rimane intatto nel caso in cui, oltre all'intervento trainante e all'impianto fotovoltaico, si decida di realizzare uno o più degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir.

Dal 50 al 110%

La detrazione del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir è elevata al 110%, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022 (al 31 dicembre 2022, per gli interventi effettuati dai condomini), anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione del 110%, con un ulteriore limite di spesa di 48mila euro e comunque nel limite di spesa di mille euro per ogni kWh di capacità di accumulo dello stesso sistema di accumulo (articolo 119, comma 6, Dl 34/20).

Il limite dei 48mila euro, pertanto, non è unico sia per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici, che per i sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti (con la risoluzione 28/E/20 che, secondo il parere fornito dal ministero dello Sviluppo economico, supera quanto detto dalla stessa circolare 24/E/20).

Anche secondo la risposta 2 data dal Mise a Telefisco 2020 sul 110%, il limite di spesa di 48mila euro per

Cosa succede agli altri bonus

Detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e per le misure antisismiche (36-50-70-75-80-85-110%), per i mobili e gli elettrodomestici (50%), per i giardini (36%) e per il bonus facciate (90%). La percentuale di detrazione e limite massimo di spesa agevolata sullo stesso intervento (anche in più anni) effettuato nella stessa unità immobiliare (comprensiva di pertinenza), in base alla data del bonifico.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	DAL 1° GENNAIO 2021 AL 31 DICEMBRE 2021	DAL 1° GENNAIO 2022
<ul style="list-style-type: none"> - 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) - Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi - Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali. - Eliminazione delle barriere architettoniche (possibile super ecobonus del 110%, ai sensi dell'articolo 119, comma 2 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34) - 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; Se nelle zone sismiche 1, 2 e 3, a determinate condizioni, spetta il sisma bonus "speciale" del 50-70-75-80-85% fino al 31 dicembre 2021 o del 110% dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (al 31 dicembre 2022, per gli interventi effettuati dai condomini, «per i quali alla data del 30 giugno 2022» saranno «effettuati lavori per almeno» il 60% dell'intervento complessivo). - Bonifica dall'amianto - Riduzione degli infortuni domestici - Conseguimento di risparmi energetici, cosiddetto «non qualificato», compreso il fotovoltaico (articolo 16-bis, comma 1, Tuir)(1) - Acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo (articolo 16-bis, comma 3, Tuir) - Dal 2021, detrazione Irpef, a regime, del 50% per la "sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione" (articolo 16-bis, comma 3-bis, Tuir). Non è chiaro se nel limite autonomo di spesa di 48.000 (schede di lettura) o di 96.000 euro 	<p>Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti.</p>	<p>Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti.</p>

NOTA: (1) Spetta il super bonus del 110% (da ripartire in 5 anni o 4 anni per il 2022), dal 1° luglio 2020 e fino al 30 giugno 2022 (al 31 dicembre 2022, per gli interventi effettuati dai condomini, «per i quali alla data del 30 giugno 2022» saranno «effettuati lavori per almeno» il 60% dell'intervento complessivo) per «l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici», ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), dpr 26 agosto 1993, n. 412, con un limite di spesa di 48.000 euro e comunque di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, a patto che l'installazione sia eseguita «congiuntamente ad uno» dei seguenti interventi che beneficiano del super bonus del 110%: quelli per il risparmio energetico «qualificato» (compresi i 3 trainanti) o quelli per il sisma-bonus (articolo 119, comma 5, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). Il limite di spesa si riduce a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, se l'installazione avviene nell'ambito degli interventi "ristrutturazione edilizia", di "nuova costruzione" (si ritiene, comunque, dopo l'accatastamento) o di ristrutturazione urbanistica (articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), dpr 6 giugno 2001, n. 380). «Anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione» del 110%, con lo stesso limite di

a cura di **Luca De Stefani**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	DAL 1° GENNAIO 2021	DAL 1° GENNAIO
	AL 31 DICEMBRE 2021	2022
<p>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:</p> <p>a) «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;</p> <p>b) realizzazione di «coperture a verde e di giardini pensili»;</p> <p>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)</p>	<p>Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 5.000 euro per «unità immobiliare ad uso abitativo», da ripartire in 10 quote annuali costanti</p>	<p>Stop alla detrazione</p>
<p>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 16.000 euro (detrazione massima di 8.000 euro) «riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione», condominiali o meno (circolari 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafi 3.2 e 3.5, 27 aprile 2018, n. 7/E, risposta del 19 febbraio 2019, n. 62), «a prescindere dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa» (istruzioni del modello 730 o di redditi PF) 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 (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)</p>	<p>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 (2)</p>	<p>Stop alla detrazione</p>
<p>«Recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati» in zona A o B del decreto 2 aprile 1968, n. 1444, inclusa la «sola pulitura o tinteggiatura esterna». Se l'intervento è influente dal un «punto di vista termico» o interessa più del 10% «dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio», serve l'asseverazione del tecnico abilitato, il rispetto dei «valori di trasmittanza termica» (tabella 2 dell'allegato B al decreto Mise 11 marzo 2008), l'Ape (decreto Mise 26 giugno 2015) e l'invio all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, della «scheda descrittiva» degli interventi realizzati (articolo 1, commi da 219 a 224, Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E).</p>	<p>Detrazione Irpef e Ires del 90%, senza limite di spesa, da ripartire in 10 quote annuali costanti</p>	<p>Stop alla detrazione</p>

spesa di 48.000 euro e «comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo» (articolo 119, comma 6, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

(2) Gli interventi «trainanti» del bonus mobili sono solo la manutenzione straordinaria (ordinaria, solo su parti comuni, condominiali o meno), il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi e l'acquisto di abitazioni facenti parte dei fabbricati completamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare (circolare 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.1, risposta dell'agenzia delle Entrate fornita a Telefisco 2014 il 30 gennaio 2014 riportata nella circolare 14 maggio 2014, n. 10/E, risposta 7.1, risoluzione della Direzione regionale delle Entrate del Veneto dell'8 novembre 2013, prot. 907-48973 e circolare Entrate 18 settembre 2013, n. 29/E, Guida sul Bonus Casa 2017 del 15 febbraio 2017; risposta 18 luglio 2019, n. 265, relativamente alla demolizione e ricostruzione con volumetria inferiore).

l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati in questi impianti, è da intendersi «distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti».

Della stessa opinione è anche la risposta 499/20 secondo la quale il limite di spesa di 48mila euro è distintamente (e non cumulativamente) riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati agli impianti.

È stata, quindi, superata la posizione dell'unico limite sia per il fotovoltaico,

che per l'accumulo, contenuta nella circolare 24/E/20, come confermato dalla risoluzione 28/E/20.

I due limiti

Attenzione, però, che secondo la risposta 2 data dal Mise a Telefisco 2020 sul 110%, i due limiti di 48mila euro sono riferiti «all'edificio nel suo insieme» e non alla «singola unità immobiliare», in contrasto con la circolare 24/E/20, paragrafo 2.2.2, con la quale è stato detto che sono riferiti alla «singola unità immobiliare».

Il bonifico parlante

Dal 2021, sono detraibili dall'Irpef al 50% (percentuale a regime e non soggetta a riduzione al 36%) le spese, pagate con bonifico «parlante», relative agli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione (articolo 16-bis, comma 3-bis, Tuir).

Senza la sostituzione, pertanto, non si applica l'agevolazione.

Dovrebbero essere confermate tutte le precedenti indicazioni date dall'agenzia delle Entrate per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, pertanto, gli immobili interessati a questa agevolazione dovrebbe essere solo le abitazioni.

Considerando, però, che si parla solo di sostituzione e non di nuova installazione, risulta difficile che oggi un'abitazione abbia già un gruppo elettrogeno di emergenza.



ASCENSORI E MONTACARICHI

Dal 1° gennaio 2021, possono beneficiare del super ecobonus del 110%, come interventi trainati, anche gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (ascensori e montacarichi) previsti nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, a patto che venga effettuato almeno un intervento «trainante» dell'ecobonus (non rilevano gli interventi del super sisma-bonus). Sono agevolati anche gli interventi finalizzati alla realizzazione di ogni strumento che, tramite la comunicazione, la robotica o altro mezzo di tecnologia, favorisca la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/92

LE ALTRE AGEVOLAZIONI

Bonus facciate, incentivo prorogato per il 2021

di **Fabio Chiesa**
e **Giampiero Gugliotta**

Proroga dell'incentivo "bonus facciate" anche per le spese documentate e sostenute per tutto l'anno 2021 e possibilità di usufruirne anche se l'edificio ricade fuori dalle zone A o B, ma solo se c'è l'equipollenza certificata dal Comune.

Legislatore ed Entrate non si dimenticano dell'agevolazione introdotta dall'articolo 1, commi 219-224 della legge di Bilancio 2020 (160/19) che consiste in una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires), pari al 90%, per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali (inclusi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna) ubicati in zona A o B, ai sensi del decreto del ministro dei Lavori pubblici 1444/68.

La possibilità di usufruire dell'incentivo anche per l'annualità 2021 è stata prevista dal comma 59 dell'articolo 1 della legge di Bilancio 2021 (178/20) mentre con la risposta a interpello 23/21, l'agenzia delle Entrate ha precisato che l'assimilazione della zona terri-

toriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento alle zone "A" o "B" deve risultare, ai fini del bonus facciate, da una certificazione urbanistica dalla quale se ne evinca l'equipollenza. È stato chiarito che il beneficio è accessibile anche per i fabbricati che insistono, in tutto o in parte, in porzioni di territorio che possono essere riconducibili o equipollenti alle due zone che danno diritto all'agevolazione e limitatamente alla porzione delle spese riferibili alla parte dell'edificio insistente su detta porzione.

Queste aperture devono essere accolte con favore in particolar modo da tutti quei soggetti che, per limitazioni di tipo soggettivo od oggettivo, non possono accedere al superbonus 110% per i lavori "di tipo termico" effettuati sulle strutture opache della facciata esterna degli edifici o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

I punti di forza

La convenienza del bonus facciate risiede in particolar modo nell'assenza di limiti di spesa e di detrazione (diversamente dal superbonus 110%).

Riguardo ai lavori "di tipo termico", infatti, se sono soddisfatti i requisiti di cui al decreto del Mise del 26 giugno 2015 e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del ministro dello Sviluppo economico 11 marzo 2008 e, per i lavori iniziati dal 7 ottobre 2020, se sono rispettati i nuovi e più stringenti valori previsti dal cosiddetto Dm Requisiti del 6 agosto 2020, si potrà accedere al bonus del 90% di detrazione

La convenienza

Bonus facciate con «cappotto», confronto con il bonus 110%

BONUS FACCIATE (ARTICOLO 1, COMMI DA 219 A 224, LEGGE 160/2019) **INTERVENTI DI ISOLAMENTO TERMICO DELLE SUPERFICI OPACHE (ARTICOLO 119, COMMA 1, LETTERA A), DL 34/2020**

CARATTERISTICA DELL'INTERVENTO

Facciata esterna di edifici di qualsiasi categoria catastale ubicati in zona A o B (Dm 2 aprile 1968, n. 1444) o zone equipollenti	Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, su un massimo di due unità immobiliari o sulle parti comuni di edifici, ovunque ubicati (anche in zona C), diversi dalle unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9
--	---

DETRAZIONE DI IMPOSTA

90%	110%
-----	------

PERCENTUALE DI ISOLAMENTO

Oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio	Oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio
---	---

LIMITE DI SPESA AGEVOLABILE

Nessuno *	In funzione del tipo di edificio *: 50.000 euro unifamiliari - Per unità immobiliari che compongono l'edificio: 40.000 euro (da 2 a 8), 30.000 (più di 8)
-----------	---

DURATA DELL'AGEVOLAZIONE

Spese sostenute negli anni 2020-2021	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 **
--------------------------------------	---

RIPARTIZIONE DETRAZIONE

10 rate annuali	5 rate annuali
-----------------	----------------

SOGGETTI AGEVOLATI

Contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato	Condòmini - Persone fisiche, fuori dall'esercizio di attività di impresa, arti e professioni - Istituti autonomi case popolari (IACP) - Cooperative di abitazione a proprietà indivisa - Onlus, le organizzazioni di volontariato iscritte nei relativi registri, le APS iscritte nei relativi registri - Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte
--	---

ASSEVERAZIONE TECNICA

Certificazione conformità requisiti tecnici richiesti (in alternativa conformità direttore dei lavori)	Certificazione conformità requisiti tecnici richiesti e congruità spese sostenute
--	---

CESSIONE CREDITO

Possibilità di sconto in fattura e cessione del credito	Possibilità di sconto in fattura e cessione del credito
---	---

(*) Nei limiti del cd. Decreto requisiti; (**) per i condòmini che al giugno 2022 hanno concluso almeno il 60% dei lavori, fino al 31 dicembre 2022

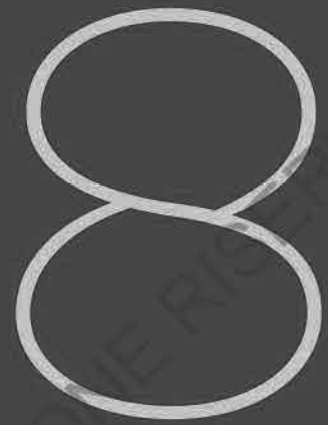
sull'intero importo delle spese sostenute anche in assenza dell'impianto di riscaldamento.

La scelta obbligata

Per alcuni soggetti poi, l'opzione "bonus facciate" non è alternativa al superbonus 110% ma diventa una scelta obbligata. Ci riferiamo ai non residenti e ai residenti, anche persone fisiche, che possiedono l'immobile nell'esercizio di impresa, arti e professioni, alle società semplici, alle associazioni tra professionisti e altri enti, società di persone e società di capitali che conseguono reddito d'impresa (i soggetti Ires rientrano tra i beneficiari del superbonus 110% nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni nei condòmini), cioè soggetti ammessi a usufruire del bonus facciate ma esclusi dal superbonus 110%.

Dal punto di vista oggettivo il bonus facciate è riconosciuto anche per gli interventi di rifacimento della facciata, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (inclusi gli impianti), su balconi o su ornamenti e fregi, grondaie, parapetti e cornicioni, nonché per l'installazione di ponteggi, prestazioni professionali e altri eventuali costi collegati agli interventi.

Per gli interventi "di tipo termico", il bonus facciate si limita a richiedere il rilascio dell'asseverazione con la quale il tecnico abilitato certifica la conformità ai requisiti tecnici richiesti che peraltro può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate.



IL CREDITO: SCONTO O CESSIONE

bahy653gfa © Gruppo 24 Credit - PRODUZIONE RISERVATA

L'OPZIONE

Cessione o sconto, attenti alle regole delle Entrate

di Luca De Stefani

Per alcune specifiche detrazioni fiscali Irpef e/o Ires, sostenute negli anni 2020 (quindi, anche tra il 1° gennaio 2020 e il 19 maggio 2020, data di entrata in vigore del Dl 34/20, si vedano la circolare 30/E/20 e la risposta 5.1.4) e 2021 (anche nel 2020 solo per il super bonus del 110%) i contribuenti, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione (cioè tramite il suo scomputo in dichiarazione dei redditi, in maniera verticale dalla stessa tipologia di imposta), possono optare, alternativamente tra:

a) la cessione del relativo «credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari»; la cessione del credito potrà essere effettuata anche ad un prezzo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale, cioè ad esempio ad un prezzo pari all'80% della spesa detraibile, rispetto al valore nominale della detrazione che è del 110% della stessa;

b) 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»; in questo caso, il «credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato» (punto 3.3 del provvedimento delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847 e circolare 24/E/20, al paragrafo 7).

I limiti

Per le spese sostenute nel 2022 per il bonus facciate e per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non sarà possibile effettuare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura. L'articolo 121, comma 7-bis, del Dl 34/20, infatti, ha limitato la proroga al 2022 di questa opzione solo «ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119» del Dl 34/20.

Non è prevista nessuna possibilità di opzione, poi, per le spese sostenute nei primi sei mesi del 2023 dagli ex Iacp (Aler e simili).

Se il contribuente che effettua gli interventi detraibili al 110% (ad esempio, di 10mila euro) si accorda con il fornitore di trasferirgli tutto il credito d'imposta del 110% (nell'esempio, di 11mila euro) ad un prezzo di cessione pari, ad esempio, al 60% delle spese sostenute per i lavori (nell'esempio, di 6mila euro, dato dal 60% di 10mila euro), non è possibile optare per lo «sconto in fattura», ma si deve procedere solo con la cessione del credito (ovvero della complicata operazione dello «sconto in fattura», seguito dalla

cessione del credito residuo in capo al contribuente). Sono queste le conseguenze della metodologia di calcolo utilizzata dalle Entrate nella circolare 24/E/20 per gli «sconti in fattura».

Il calcolo

Lo «sconto in fattura», introdotto dal decreto Rilancio, può essere effettuato anche per un importo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale e, comunque, fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto. A «fronte dello sconto praticato, al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante» (punto 3.1 del provvedimento delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847) e il «credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato» (risposta 9 settembre 2020, n. 325, circolare 24/E/20, al paragrafo 7 e punto 3.3 del provvedimento delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847).

Pertanto, con lo «sconto in fattura», diversamente dall'opzione della cessione, non è possibile effettuare alcun tipo di «contrattazione» tra cedente e cessionario relativamente al rapporto tra lo sconto applicato e la misura del credito trasferito.

Per esempio, se il totale fattura (comprensivo di Iva) è di 10mila euro e ci si accorda con il fornitore per uno sconto «pari al corrispettivo dovuto» (sconto massimo possibile), il contribuente non deve pagare nulla al fornitore e quest'ultimo incamererà il credito d'imposta compensabile in F24 o cedibile, pari alla detrazione di 11mila euro, che corrisponde all'importo dello sconto praticato moltiplicato per il 110 per cento.

Il modello

L'esempio

Una persona fisica effettua un intervento trainante al 110% sulla propria casa (cambio caldaia) e installa anche il cappotto termico su meno del 25% dell'edificio (ai sensi della nota 22 degli allegati 1 e 2 del Dm Mise del 6 agosto 2020), per il quale decide di cedere il credito a una banca



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

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

DATI DEL BENEFICIARIO	
Codice fiscale	FRRMTN74B19F839X
Telefono	3471897003
E-mail	ferri@hotmail.it
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO <small>(da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)</small>	
Codice fiscale	
Codice carica	
<small>CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI</small>	
Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta)	Nome Cognome
CONDOMINIO <small>(da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)</small>	
Codice fiscale del condominio	Condominio Minimo
Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato	
E-mail	Firma
IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato	
Codice fiscale dell'incaricato	DSTLCU70S28B563W
Data dell'impegno	31 12 2020
Firma dell'incaricato	Nome Cognome
DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS	
VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato	
Codice fiscale del responsabile del C.A.F.	Codice fiscale del C.A.F.
Codice fiscale del professionista	DSTLCU70S28B563W
Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista	Nome Cognome
ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA	
Codice identificativo ENEA	XXX
Polizza assicurativa	X
ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO	
Codice identificativo dell'asseverazione	Codice fiscale del professionista
	Polizza assicurativa

QUADRO A - INTERVENTO

Tipologia di intervento	Intervento trainato Supebonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
4	X			10000,00	2020	2

Stato di avanzamento dei lavori:

Protocollo telematico di trasmissione della 1^a comunicazione:

1^o anno di sostenimento della spesa:

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

Codice Comune: 6224 Tipologia immobile (T/U): U Sezione Urbana/ Comune catastale:

Foglio: 8 Particella: 932 / Subalterno: 13

QUADRO C - OPZIONE

SEZIONE I - BENEFICIARIO

TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)

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

Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante): 11000,00

Credito ceduto pari all'importo delle rate residue, non fruito: ,00

N. rate residue:

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

	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto
1	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	,00	,00
2	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	,00	,00
3	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	,00	,00
4	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	,00	,00

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO
(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1	04362132197	0 1 1, 2 2, 0 2 0	11000,00	B
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	,00	<input type="checkbox"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	,00	<input type="checkbox"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	,00	<input type="checkbox"/>

I CALCOLI E LA SCELTA

Lo sconto del fornitore può essere parziale

di **Luca De Stefani**

Il fornitore può anche applicare uno sconto «parziale» e anche in questo caso il «credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato», pertanto, se lo sconto è di 6mila euro (60% rispetto ai 10mila euro), il fornitore matura un credito d'imposta pari a 6.600 euro (110% x 6mila euro), mentre il contribuente può far valere in dichiarazione una detrazione pari a 4.400 euro (110% di 4mila euro rimasti a suo carico).

Quest'ultimo può anche optare per la cessione del credito corrispondente a tale importo rimasto a carico ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari o il fornitore stesso.

Doppia comunicazione

Pertanto, se l'accordo è quello di trasferire l'intero credito al fornitore, pagando la fattura solo 4mila euro, dopo l'opzione per lo «sconto in fattura», il contribuente dovrebbe optare anche per la cessione, peraltro gratuita, al fornitore del credito residuo in capo allo contribuente stesso.

In questo caso, vi sarebbero due comunicazioni da inviare alle Entrate con gli stessi soggetti coinvolti, ma con

opzioni differenti.

Per semplificare l'operazione, quindi, è preferibile scegliere da subito l'opzione per la cessione dell'intero credito, pagando la fattura al fornitore per soli 4mila euro.

In questo caso, infatti, non vi sarebbe nessun credito che rimarrebbe in capo al contribuente e tutto il super bonus del 110% verrebbe ceduto al fornitore.

L'agenzia delle Entrate, in passato, ha chiarito che anche in questi casi (come per lo «sconto in fattura») il bonifico «parlante» (sul quale si applica la relativa ritenuta d'acconto dell'8%) possa essere effettuato solo per 4mila euro.

Pertanto, per generare la detrazione del 110% su 10mila euro, in capo al contribuente (poi cedibile al fornitore), non è necessario effettuare il pagamento con bonifico «parlante» di 10mila euro al fornitore, seguito dal pagamento da parte di quest'ultimo al contribuente del prezzo della cessione del credito di 6mila euro (come si può leggere nella risposta 4 dall'agenzia delle Entrate a «Dichiarazioni24» del 31 maggio 2019).

La cessione del credito a terzi

Se il contribuente, invece, decide di trasferire il credito a un soggetto diver-

Il quadro delle possibilità

a cura di **Giorgio Gavelli**

FATTISPECIE	UTILIZZATORE	DURATA	UTILIZZO	POSSIBILITÀ DI COMPENSAZIONE	POSSIBILITÀ DI ULTERIORE CESSIONE	VISTO DI CONFORMITÀ	ASSEVERAZIONE	RIPORTO/RIMBORSO
Detrazione	Beneficiario originario (*)	4-5 anni se 110% 4-5 anni se "sisma bonus" - 10 anni se ristrutturazione o ecobonus	In dichiarazione	Solo per i terzi cessionari (**) (v. sotto)	Su opzione (v. sotto)	Solo se Mod. 730 o per compensare crediti da dichiarazioni e superiore ai 5mila euro	Requisiti: se richiesta dall'intervento. Congruità Spese: No	No
Compensazione del corrispondente credito	Solo terzi cessionari (**)	Come sopra (eventuali rate residue)	Mod. F24	Sì (lo si fa per questo)	Sì	Sì (primo beneficiario)	Sì (primo beneficiario)	No
Sconto sul corrispettivo	Fornitore	Come sopra	Mod. F24	Sì (**)	Sì	Sì (primo beneficiario)	Sì sempre, primo beneficiario	No
Trasformazione in credito e cessione	Acquirente del credito	Come sopra	Mod. F24	Sì (**)	Sì	Sì (primo beneficiario)	Sì sempre, primo beneficiario	No

(*) Eventualmente pro quota millesimale. (**) Secondo la relazione accompagnatoria alla legge di conversione del decreto Rilancio, la trasformazione della detrazione in credito di imposta opera solo all'atto della cessione ad altri soggetti, il che dovrebbe significare che la compensazione non è ammessa da parte del contribuente che ha diritto alla detrazione ma solo ai cessionari di quest'ultimo o, si ritiene, ai fornitori che hanno operato lo sconto in fattura.

so rispetto al fornitore (per esempio la banca), lo «sconto in fattura» non è possibile e si deve scegliere obbligatoriamente la cessione del credito.

La detrazione fiscale si genera, per il suo importo complessivo, in capo al contribuente, tramite il pagamento del 100% della fattura del fornitore con un bonifico «parlante» (con applicazione della ritenuta dell'8% sul relativo importo).

Solo in questo momento è possibile perfezionare la cessione del credito al cessionario, la quale può essere preceduta dalla stipula di un contratto di cessione del credito, condizionato alla sua «generazione».

Solamente con il credito generato

dal bonifico «parlante» del 100%, infatti, è possibile inviare l'apposita comunicazione dell'opzione all'agenzia delle Entrate e ottenere il pagamento del prezzo del credito da parte del cessionario.

Nulla vieta al cessionario di effettuare il pagamento del prezzo del credito d'imposta anticipato rispetto al momento del pagamento tramite bonifico parlante da parte del contribuente.

Inoltre, è possibile che la banca-cessionaria, che riceve il credito d'imposta, «paghi» il prezzo di questa cessione tramite la compensazione (totale o parziale) delle rate dell'eventuale mutuo stipulato con la stessa.

GLI ADEMPIMENTI

La comunicazione si fa solo via web alle Entrate

di **Luca De Stefani**

Entro il 16 marzo 2021 deve essere inviata all'agenzia delle Entrate il modello di comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, approvato con il provvedimento delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847, per le spese sostenute nel 2020, sia per gli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, che per quelli eseguiti sulle parti comuni degli edifici.

La comunicazione relativa ai lavori sulle singole unità immobiliari può essere inviata telematicamente alle Entrate dal contribuente stesso ovvero avvalendosi di un intermediario abilitato all'invio delle dichiarazioni, tramite il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet delle Entrate o i canali telematici dell'agenzia. Per gli interventi che danno diritto al super bonus del 110%, la comunicazione deve essere inviata solo dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

La comunicazione relativa ai lavori sulle parti comuni degli edifici, invece, deve essere inviata dall'amministratore di condominio, direttamente o avvalendosi di un intermediario abili-

tato. Se non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la comunicazione va inviata da uno dei condòmini.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici che danno diritto al superbonus del 110% la comunicazione può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici delle Entrate dal soggetto che rilascia il visto di conformità (unica possibilità nei casi di cessione delle rate residue non fruite) o dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario (e comunque con visto di conformità).

Cessioni ad «altri soggetti»

Oltre ai fornitori e alle banche, i crediti d'imposta edili possono essere ceduti, con le nuove regole del decreto Rilancio, anche ad «altri soggetti» e in questi casi non si applicano le indicazioni date in passato dall'agenzia delle Entrate per gli «altri soggetti privati» (possibili cessionari delle vecchie cessioni dei crediti), i quali dovevano essere «collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione», limitando notevolmente la circolazione dei crediti stessi (risposta del 2 ottobre 2020, n. 432/E, risposta 5 data dalle Entrate a Telefisco 2020 sul 110% e

circolare 30/E/20, risposta 5.1.3).

Più lavori, più comunicazioni

Se in un edificio vengono effettuati più interventi detraibili, trainanti o trainati, per i quali è possibile effettuare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (ad esempio, ecobonus, il sismabonus, il fotovoltaico, l'accumulo, le colonnine e il bonus facciate) e si desidera esercitare una delle due opzioni per tutti gli interventi e verso lo stesso soggetto (cessionario o fornitore), è necessario comunque inviare più comunicazioni all'agenzia delle Entrate (una per ciascun intervento), in quanto nel quadro A del modello di comunicazione è possibile indicare un so-

lo codice nella casella tipologia di intervento. Le istruzioni al modello riportano 27 codici identificativi diversi, ai quali corrispondono altrettanti interventi, per i quali è possibile effettuare la suddetta opzione. Il visto di conformità (si veda a pagina 72) deve essere rilasciato solo «ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al super bonus» del 110%, come previsto dalla norma, e non anche nei casi di mancato esercizio di questa opzione. Quindi, non serve il visto ai fini del semplice ottenimento della detrazione da parte del contribuente che ha sostenuto la spesa (Guida delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus del 110%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LO SCONTO

L'utilizzo in detrazione

Il calcolo degli anni

Con la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi per gli interventi legati ai vari bonus, il contribuente deve ripartire l'importo in più anni (in 4, 5 o 10), rischiando di perdere l'agevolazione in caso di incapacienza. Con la cessione del credito d'imposta o con lo «sconto in fattura», invece, monetizza subito il vantaggio fiscale, grazie al prezzo della cessione ricevuto o allo sconto sui lavori. Una volta che la detrazione sia ceduta a terzi o sia stata scontata dal fornitore, però, il beneficiario (cessionario o fornitore), oltre a cedere il credito, può scegliere di

utilizzarlo in compensazione orizzontale in F24, in base alle «rate residue di detrazione non fruite», a decorrere dal giorno 10 del mese dopo la ricezione della comunicazione dell'opzione e non prima del 1° gennaio dell'anno dopo quello di sostenimento delle spese. Questi crediti d'imposta possono essere usufruiti con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. Non si può usufruire negli anni successivi dell'eventuale «quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno» e non si può chiedere il rimborso di quanto non usato in compensazione.

SCOPRI LA TECNOLOGIA CHE SCALDA SENZA BRUCIARE NULLA



Dall'energia della Terra arriva l'esclusiva tecnologia idrotermica di **Teon**. Scoprila con **Tina**, la pompa di calore ad alta temperatura che riscalda come una caldaia, azzerare le emissioni e **riduce la bolletta fino al 70%**.

Sostituisce la caldaia senza cambiare l'impianto esistente

Massima sicurezza grazie all'eliminazione di metano o gasolio

Tecnologia brevettata che permette all'acqua di raggiungere gli 80°C

Più valore all'immobile con il guadagno di almeno due classi energetiche

Scopri di più su teon.it

 **TEON**
ENERGIA DALLA TERRA