
Speciale 110%

<i>Super bonus</i> 110%: chi può fruirne e a quali condizioni	<i>di Maurizio Tozzi</i>	2
Le tipologie di lavori ammessi	<i>di Leonardo Pietrobon</i>	12
Un carico di adempimenti per fruire del <i>bonus</i> 110%	<i>di Fabio Garrini</i>	26
La detrazione al 110%: come districarsi per ottimizzare il beneficio fiscale	<i>di Maurizio Tozzi</i>	34
Le alternative alla detrazione. La cessione del credito e lo sconto in fattura	<i>di Silvio Rivetti</i>	44

Super bonus 110%: chi può fruirne e a quali condizioni

di Maurizio Tozzi - dottore commercialista e revisore legale

I commi di riferimento per il perimetro soggettivo

L'[articolo 119](#), D.L. 34/2020 gestisce ai commi 9 e 10 l'ambito di applicazione della detrazione nella misura del 110%. Sul punto, sin da subito è opportuno precisare che le regole particolari dettate dall'articolo in oggetto valgono soltanto per coloro che intendono fruire dell'agevolazione maggiorata; nelle altre ipotesi (ossia le casistiche classiche in materia di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di risparmio energetico che mantengono le rispettive percentuali di detrazione), continuano ad applicarsi le originarie disposizioni, potendo aversi un diverso ambito soggettivo (il caso di scuola attiene alla possibilità, per i titolari di reddito d'impresa, di fruire del risparmio energetico nella misura del 65% o 50% a seconda della tipologia di intervento eseguito).

Nella versione originaria del decreto era in particolare previsto che potevano fruire della detrazione:

- i condomìni;
- le persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni) e in riferimento alle unità immobiliari;
- gli istituti autonomi case popolari (Iacp) comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*" per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica;
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Dopo di che era effettuata una distinzione precisa in ordine alla tipologia di edificio preso in considerazione, stabilendosi che i c.d. "interventi di risparmio energetico" potessero fruire della maggiore agevolazione solo se riguardavano edifici unifamiliari destinati ad abitazione principale, mentre non erano previste limitazioni per quanto riguardava gli interventi da "*sisma bonus*".

In sede di conversione in legge, il Legislatore ha anzitutto allargato il novero dei soggetti che possono ambire al 110% per i lavori gestiti nei commi da 1 a 8 dell'articolo 119, D.L. 34/2020. Infatti, al comma

9, oltre alle previsioni riferite ai condomini, alle persone fisiche¹, agli IACP² e alle cooperative a proprietà indivise, è stabilito che tale maggiore agevolazione spetta ai lavori eseguiti anche:

– dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'[articolo 10](#), D.Lgs. 460/1997, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'[articolo 6](#), L. 266/1991 e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle Province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'[articolo 7](#), L. 383/2000;

– dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'[articolo 5](#), comma 2, lettera c), D.Lgs. 242/1999 (limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi);

– dalle “comunità energetiche rinnovabili” costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle “configurazioni”, limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti³.

Viene poi totalmente riscritto il comma 10, stabilendosi che per le persone fisiche non sussiste più una limitazione nel caso di possesso di un edificio unifamiliare⁴, potendo eseguire gli interventi agevolati al 110% del risparmio energetico anche su detti immobili che non hanno il requisito di abitazione principale. Come anticipato, però, è prevista una limitazione quantitativa per tale tipologia di interventi: sul piano individuale la detrazione può essere fruita sul numero massimo di 2 unità immobiliari (limite che invece non sussiste per il sisma *bonus*). Peraltro, posto che il limite è riferito al singolo contribuente, è lecito affermare che, ad esempio, una coppia di coniugi, al ricorrere dei requisiti normativi, potrà eseguire gli interventi su 2 immobili ciascuno (ovviamente non detenuti in comproprietà; si pensi al caso di immobili detenuti in separazione dei beni).

Le puntualizzazioni della circolare n. 24/E/2020: i condomini

In riferimento all'ambito soggettivo delle prime precisazioni sono contenute nella [circolare n. 24/E/2020](#), che di fatto ribadisce alcune interpretazioni già avute nel passato, seppur con qualche ulteriore puntualizzazione.

¹ È comunque precisato che per le persone fisiche il *super bonus* si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di 2 unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

² Per questi soggetti la norma prevede che il *super bonus* spetti anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022. Il medesimo termine si applica anche ai condomini nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai predetti istituti o enti.

³ La circolare n. 24/E/2020 sul punto osserva che, in base alla disposizione contenuta nel comma 16-*bis* dell'articolo 119, D.L. 34/2020 in commento, per le sole comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini in accordo alla normativa di settore, l'esercizio di un impianto fotovoltaico di potenza fino a 200 kW, non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale. Per tali fattispecie, il successivo il comma 16-*ter*, nell'estendere il *super bonus* agli impianti realizzati nell'ambito delle predette comunità energetiche, regola anche la modalità di applicazione della relativa detrazione stabilendo che il *super bonus* si applica sul costo dell'impianto fino alla potenza di 20 kW e per la quota riferita alla eccedenza (e, comunque, fino a 200 kW) spetta la detrazione pari al 50% delle spese di cui all'articolo 16-*bis*, lettera h), Tuir, e fino a un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000 euro riferito all'intero impianto.

⁴ La sola limitazione prevista è che la detrazione maggiorata al 110% non può trovare applicazione per gli immobili A/1, A/8 e A/9.

In primo luogo, è evidenziato che in funzione della scelta del Legislatore di far esplicito riferimento ai “condomini” e non alle “parti comuni” di edifici, ai fini dell’applicazione dell’agevolazione l’edificio interessato dagli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista. Sul punto il documento di prassi evidenzia che:

– *“A tal fine si ricorda che il “condominio” costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall’appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell’immobile. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale. Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà”⁵.*

La principale conseguenza di tale importante puntualizzazione è che, a differenza degli interventi di recupero del patrimonio edilizio “classici”, la detrazione maggiorata del 110% non può trovare applicazione nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni a 2 o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti, servendo il condominio.

L’Agenzia delle entrate poi rinvia alla consolidata giurisprudenza in materia che ritiene determinata automaticamente la nascita del condominio, anche senza che sia necessaria una deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l’unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l’oggettiva condizione del frazionamento. Per l’individuazione delle parti comuni interessate dall’agevolazione deve farsi riferimento all’[articolo 1117](#), cod. civ., ai sensi del quale sono parti comuni, tra l’altro, il suolo su cui sorge l’edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all’uso e al godimento comune, come gli impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Circa la fruizione del beneficio nella misura del 110%, nella richiamata [circolare n. 24/E/2020](#) è evidenziato che:

– i condòmini che, non avendone l’obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale, potendosi far riferimento al codice fiscale del condomino che ha effettuato

⁵ Si rammenta che anche nei confronti del “condominio minimo”, ossia un edificio composto da un numero non superiore di 8 condòmini, si rendono applicabili le norme civilistiche, a eccezione di quelle specifiche afferenti, ad esempio, la nomina dell’amministratore, l’apertura di un conto dedicato e l’adozione di un regolamento condominiale, che scattano al ricorrere delle richieste condizioni normative.

i connessi adempimenti. In tali ipotesi il singolo condomino è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio;

– la fruizione della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici avviene in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli [1123](#) e ss., cod. civ.;

– le spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio;

– la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio *box* o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi.

Le puntualizzazioni della circolare n. 24/E/2020: le persone fisiche

La [circolare n. 24/E/2020](#) si sofferma poi sulle persone fisiche, confermando molteplici interpretazioni rese nel passato. In primo luogo, sono effettuate delle precisazioni circa il limite normativo di applicazione della maggiorazione al 110% nei confronti di chi detiene l'immobile nell'ambito dell'attività imprenditoriale o professionale. Sembra essersi in presenza di una negazione assoluta, anche se bisogna attendere una precisazione circa gli immobili a uso promiscuo, posto che nelle prime circolari emanate in materia di recupero edilizio ([n. 57/1998](#) e [n. 121/1998](#)), l'agevolazione era stata riconosciuta sul 50% delle spese. Nella circolare n. 24/E/2020 nulla è affermato sul punto, mentre nel resto è evidenziato che:

– il Legislatore ha espressamente stabilito che la detrazione maggiorata al 110% riguardi unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai c.d. “beni relativi all'impresa” ([articolo 65](#), Tuir) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni ([articolo 54](#), comma 2, Tuir);

– la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano a oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito “privatistico” e, dunque, diversi:

- da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni;
- dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa;

– la limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati “su unità immobiliari”, mentre non vi sono limitazioni per i soggetti titolari di reddito d’impresa e gli esercenti arti e professioni in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini. In tal caso, infatti, la detrazione spetta a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l’oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all’impresa, essendo agevolato il “condominio”.

La detrazione nella misura del 110% riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l’esecuzione degli interventi agevolati, in riferimento a immobili siti in Italia. Non sussistono distinzioni relativamente alla tipologia di possesso, dovendosi concludere che potranno fruire dell’agevolazione in misura rafforzata tutte le persone fisiche che a qualsiasi titolo detengono l’immobile. Sul punto, il documento di prassi ribadisce che le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l’immobile oggetto dell’intervento in base a un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal D.P.R. 445/2000 e in particolare, i soggetti beneficiari devono:

- possedere l’immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)⁶;
- detenere l’immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario⁷.

Tra i soggetti che possono fruire dell’agevolazione rientrano i familiari del possessore o del detentore dell’immobile, individuati ai sensi dell’[articolo 5](#), comma 5, Tuir (coniuge, componente dell’unione civile di cui alla L. 76/2016, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto. Tale apertura è contenuta nella [risoluzione n. 64/E/2016](#) ed è ancorata alla L. 76/2016, che pur non riconoscendo alle convivenze di fatto lo *status* di “famiglia”, riconosciuto solo alle unioni civili, attribuisce una specifica rilevanza giuridica a tale formazione sociale e, in questo contesto, evidenzia

⁶ Nella [circolare n. 13/E/2013](#) è stato chiarito che la sentenza di separazione con cui è assegnato a un coniuge l’immobile intestato all’altro coniuge costituisce, ricorrendone ogni altro presupposto, titolo idoneo per fruire della detrazione.

⁷ La [circolare n. 24/E/2020](#) sottolinea che ai fini della necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell’immobile risultante da un atto registrato, al momento dell’inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

l'esistenza di un legame concreto tra il convivente e l'immobile destinato a dimora comune. In tutte le predette ipotesi è necessario che:

- detti soggetti siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori. Peraltro, si ritiene confermato anche quanto precisato per gli interventi di recupero edilizio in ordine alle abilitazioni comunali, riconoscendosi la detrazione anche se risultano intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare convivente⁸;
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato).

Si rammenta che nei confronti dei familiari non è richiesta la sottoscrizione di un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi. Inoltre, non è nemmeno richiesta la dichiarazione del possessore di consenso all'esecuzione dei lavori.

Come anticipato, la norma nella versione definitiva non pone più alcun vincolo alla circostanza che l'immobile sia destinato ad abitazione principale, così come non ha mai rilevanza che i familiari siano o meno fiscalmente a carico. Quel che serve per ottenere la detrazione al 110% è che l'immobile non sia un A/1, A/8 o A/9, mentre per i familiari devono rispettarsi i vincoli di convivenza dapprima descritti. Ha poi diritto alla detrazione anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato. In tale ipotesi non è richiesta l'autorizzazione a eseguire i lavori da parte del promittente venditore in quanto l'autorizzazione stessa può ritenersi implicitamente accordata in conseguenza dell'anticipata immissione nel possesso del futuro acquirente ([circolare n. 121/1998](#)).

In linea generale, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, al pari di ogni altra detrazione il beneficio può essere utilizzato fino a capienza dell'imposta lorda dovuta e non genera un credito da riportare nelle dichiarazioni successive. Ciò vuol dire che l'agevolazione non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda

⁸ Come evidenziato nella [circolare n. 7/E/2018](#), i familiari possono fruire della detrazione se hanno sostenuto le spese, anche se non risultino intestatari del bonifico e/o della fattura, a condizione che integrino i documenti di spesa con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale.

è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta. Trattasi ad esempio dei soggetti forfettari, dei percettori di redditi di periodi d'imposta precedenti o ancora dei contribuenti che ricadono nella c.d. *no tax area*. La [circolare n. 24/E/2020](#) però giustamente evidenzia la possibilità di utilizzare le soluzioni alternative della cessione del credito ovvero dell'ottenimento dello sconto in fattura. In tali ipotesi in particolare:

– non rileva la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile oppure che l'imposta lorda sia assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta. Infatti, le opzioni consentite dall'[articolo 121](#), D.L. 34/2020 sono finalizzate a incentivare l'effettuazione degli interventi indicati prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente in virtù delle modalità di tassazione del contribuente potenzialmente soggetto a imposizione diretta;

– resta fermo, che qualora i soggetti titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva possiedano anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno utilizzare direttamente il *super bonus* in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda (si pensi al contribuente forfettario che ad esempio possieda anche redditi di lavoro dipendente con relative ritenute subite e “capienza” per la detrazione).

Il *super bonus*, invece, non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Si tratta, ad esempio, delle persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base a un contratto di locazione o di comodato.

Gli ulteriori aspetti da rammentare circa le persone fisiche

Il patrimonio interpretativo del passato consente di effettuare almeno 2 ulteriori precisazioni circa gli accadimenti che possono riguardare i soggetti fruitori dell'agevolazione, con particolare riferimento a 2 circostanze:

1. la cessione dell'immobile;
2. il decesso dell'avente diritto.

In linea generale, in caso di cessione dell'immobile, la detrazione residua passa in capo all'acquirente, salvo diverso accordo raggiunto in sede di compravendita. Ciò vale anche nel caso di “passaggi gratuiti” dell'immobile, come nelle ipotesi di donazioni o permute. In mancanza di specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò

autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito. Il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi dovrà essere coerente con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato.

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso sia gratuito, le quote di detrazione non fruitive non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario. Ciò in quanto la previsione del trasferimento del beneficio fiscale riguarda il caso di vendita, ipotesi alla quale in via di prassi è stata assimilata la donazione. In entrambi i casi si tratta di trasferimento dell'intera titolarità dell'immobile, caratteristica che non sussiste nelle ipotesi di costituzione di diritti reali.

Le medesime conclusioni si hanno qualora il trasferimento riguardi una parte dell'immobile, autonomamente accatastata. Nel caso, invece, di cessione di quota della proprietà non autonomamente accatastata il diritto alla detrazione permane in capo al cedente (circolari [n. 95/2000](#) e [n. 24/E/2004](#)). La [circolare n. 25/E/2012](#) precisa che il passaggio della detrazione può avvenire a vantaggio dell'acquirente ma a condizione che su di se si consolidi il diritto di proprietà pieno, altrimenti la detrazione permane in capo al cedente la quota.

Per quanto riguarda l'ipotesi "decesso", la detrazione residua spetta all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene. Resta fermo che qualora la detenzione dell'immobile venga esercitata congiuntamente da più eredi la detrazione potrà essere ripartita tra gli stessi in parti uguali. In applicazione del criterio generale in base al quale per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa a un anno occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno, si trasferisce all'erede, in presenza dei requisiti richiesti, la quota di detrazione relativa all'anno del decesso anche nell'ipotesi in cui il decesso avvenga nello stesso anno di sostenimento della spesa.

Posta la necessità della detenzione materiale e diretta del bene, in sostanza la detrazione spetta a chi degli eredi può disporre dell'immobile a proprio piacimento quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile a propria abitazione principale. A tale riguardo si precisa che:

1. se l'immobile è locato, non spetta la detrazione, in quanto l'erede proprietario non ne può disporre a proprio piacimento;
2. nel caso di più eredi e immobile libero (a disposizione), ogni erede avrà diritto *pro quota* alla detrazione;
3. nel caso di più eredi, qualora uno solo abiti l'immobile, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo, non avendone più, gli altri eredi, la disponibilità;

4. nel caso in cui il coniuge superstite rinuncia all'eredità e mantiene il solo diritto di abitazione, venendo meno la condizione di erede, non può fruire delle residue quote di detrazione. In tale caso, inoltre, in presenza di altri eredi (figli) neppure questi potranno beneficiare delle quote residue in quanto non avranno la detenzione materiale del bene ([circolare n. 24/E/2004](#) e [articolo 1810](#), cod.civ.). Sul punto è stata poi effettuata una importante precisazione sul comodato. Con il contratto di comodato di un bene mobile o immobile, infatti, ai sensi dell'[articolo 1803](#) e ss., cod. civ., la disponibilità del bene è attribuita al comodatario che lo detiene affinché se ne serva per un tempo e un uso determinato con l'obbligo di restituirlo. L'erede, concedendo in comodato l'immobile, non può più disporre in modo diretto e immediato e, pertanto, non potrà continuare a beneficiare della detrazione per le spese di ristrutturazione sostenute dal *de cuius*.

Infine, si rammenta che a parere dell'Amministrazione finanziaria la condizione della “*detenzione materiale e diretta del bene*” deve sussistere non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di detrazione. Nel caso in cui l'erede, che deteneva direttamente l'immobile, abbia successivamente concesso in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui l'immobile non è detenuto direttamente. Tuttavia, potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di locazione o di comodato, riprendendo la detenzione materiale e diretta del bene.

SCHEDA DI SINTESI

La detrazione del 110% riguarda, nell'ambito soggettivo, in via principale i condomini (con l'importante precisazione che non trattasi di un rinvio normativo ai meri “spazi comuni”) e le persone fisiche che detengono con titolo idoneo le unità immobiliari interessate dagli interventi.



Per quanto concerne i condomini, è confermato che nel caso in cui il condominio non ha il codice fiscale non è necessario farne richiesta, essendo sufficiente utilizzare il codice fiscale del singolo condomino chi ha effettuato gli adempimenti. La detrazione ovviamente spetta in proporzione ai millesimi di proprietà.



Circa le persone fisiche, la detrazione può riguardare anche i familiari conviventi (incluse le convivenze di fatto), a condizione che trattasi di immobile in cui sia possibile esplicitare la convivenza e che tale condizione sia esistente all'inizio dei lavori ovvero all'inizio dei pagamenti, se antecedenti ai lavori.



Trovano anche conferma gli ulteriori aspetti noti della detrazione, come ad esempio: i) vendita dell'immobile, con passaggio dell'agevolazione all'acquirente salvo accordo contrario; ii) decesso dell'avente diritto, con rate residue che passano agli eredi che hanno la detenzione materiale e diretta dell'immobile oggetto degli interventi.

Le tipologie di lavori ammessi

di Leonardo Pietrobon - dottore commercialista e revisore legale

Premesse

Il c.d. “*super bonus*” che consente la detrazione d’imposta nella misura del 110%, di cui all’[articolo 119](#), D.L. 34/2020, individua, attraverso innumerevoli richiami normativi, le differenti tipologie di lavori per i quali, al ricorrere di altre condizioni, è consentita la detrazione nella misura del 110% della spesa sostenuta.

Sotto il profilo oggettivo, la citata disposizione normativa suddivide i lavori ammessi in detrazione in 4 grandi gruppi, quali:

- a) le opere finalizzate al miglioramento energetico dell’immobile;
- b) i lavori antisismici;
- c) l’installazione di impianti fotovoltaici;
- d) l’installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

È solo a seguito di un’attenta e approfondita analisi dei singoli commi della citata disposizione normativa – articolo 119, D.L. 34/2020 – che emerge, l’ormai consolidata, ripartizione utilizzata dalla stessa Agenzia delle entrate – [circolare n. 24/E/2020](#) – tra:

- i c.d. “lavori trainanti”; e
- i c.d. “lavori trainati”.

Con la prima categoria di lavori, ossia i lavori trainanti, si intende fare riferimento alle opere che, anche se eseguite autonomamente, consentono la fruizione della detrazione nella misura potenziata del 110%.

I c.d. “lavori trainati”, invece, sono quelle opere che consentono il conseguimento della detrazione nella misura del 110% a condizione che siano eseguite congiuntamente alla prima categoria di opere, ossia i lavori “trainati”.

Tipologia di lavori	Modalità di esecuzione dei lavori	Spettanza della detrazione nella misura del 110%
Lavori trainanti	Esecuzione anche di singole opere previste dall’articolo 119, D.L. 34/2020	Si
Lavori trainati	Esecuzione delle singole opere previste dall’articolo 119, D.L. 34/2020	No
	Esecuzione delle opere congiuntamente a quelle di natura trainante	Si

Nello stesso documento di prassi – [circolare n. 24/E/2020](#) – è ricordato che “*le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero edilizio – articolo 16-bis, D.P.R. 917/1986 – inclusi quelli antisismici (c.d. “sisma bonus”), nonché quelli per di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. “eco bonus”)*”. Con la conseguenza che i lavori rientranti nel *super bonus* possono essere accompagnati con le altre detrazioni riguardanti il comparto immobiliare.

Tipologia di immobili ammessi al beneficio

Gli interventi brevemente richiamati nelle premesse del presente contributo e oggetto di approfondimento nei successivi paragrafi, come indicato ancora una volta dall'[articolo 119](#), D.L. 34/2020 e nella [circolare n. 8/E/2020](#), devono essere realizzati su:

1. parti comuni di edifici residenziali in condominio;
2. edifici residenziali unifamiliari e pertinenze;
3. unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze;
4. singole unità immobiliari residenziali e pertinenze all'interno di edifici condominiali.

Come indicato nello stesso articolo 119, D.L. 34/2020, la detrazione del 110% non si applica per le unità immobiliari accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9, ossia abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

La dotazione dell'impianto di riscaldamento

Un elemento “nascosto” tra le pieghe dell'articolo 119, D.L. 34/2020, riguardante gli interventi di riqualifica energetica che consentono (ipoteticamente) la detrazione potenziata del 110%, è costituito dall'esigenza che l'immobile oggetto dei lavori sia dotato di impianto di riscaldamento.

L'Agenzia delle entrate, con le risoluzioni [n. 19/E/2020](#) e [n. 13/E/2019](#), ha ricordato che “*gli edifici interessati dall'agevolazione devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile*”.

Tale condizione non è necessaria per i lavori di installazione:

1. dei collettori solari per la produzione di acqua calda;
2. dei generatori alimentati a biomassa; e
3. delle schermature solari.

I medesimi documenti di prassi ricordano che la stessa condizione trova applicazione anche per gli edifici collabenti, appartenenti alla categoria catastale F/2; in questo caso l'impianto di riscaldamento, non funzionante, deve essere comunque presente all'interno dell'edificio sul quale si intendono eseguire i lavori di riqualificazione energetica (si veda anche la risposta 21 della guida dell'Agenzia delle entrate 2020). Di conseguenza, sulla base di quanto indicato dall'Agenzia delle entrate, se l'immobile:

- appartiene alla categoria catastale F/2 non è necessario che l'impianto di riscaldamento sia funzionante;
- non appartiene alla categoria catastale F/2, ma ad altra categoria catastale degli immobili abitativi, è necessario che l'impianto di riscaldamento sia funzionante.

Con riferimento al concetto di "impianto di riscaldamento" si ricorda che a decorrere dall'11 giugno 2020, l'[articolo 3](#), D.Lgs. 48/2020 ha modificato la lettera *l-tercies*) dell'[articolo 2](#), comma 1, D.Lgs. 192/2005, con il quale è stato precisato che per tali impianti è da intendersi *"il complesso di tutti i componenti necessari a un sistema di trattamento dell'aria, attraverso il quale la temperatura è controllata o può essere aumentata"*.

Rispetto alla previgente formulazione, sembrerebbe che il concetto di impianto di riscaldamento sia ora più "esteso", ricomprendendo anche stufe, caminetti e apparecchi di riscaldamento localizzato a energia radiante e non soltanto gli impianti di riscaldamento fissi.

Tale passaggio, tuttavia, meriterebbe una precisazione sotto il profilo legislativo o, quantomeno, da parte dell'Agenzia delle entrate, per eliminare i dubbi interpretativi inerenti quegli edifici collocati in zone ad esempio rurali o di montagna privi dell'impianto di riscaldamento "fisso".

Tipologia di lavori ammessi

Come già accennato nelle premesse il "super bonus" (detrazione del 110%), per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (30 giugno 2022 per gli Iacp), spetta per i lavori di riqualificazione energetica "trainanti" e "trainati", nonché per le spese di natura antisismica e l'installazione di colonnine di ricarica di mezzi elettrici. Di seguito vengono quindi analizzati nel dettaglio tali tipologie di lavori.

I lavori "trainanti"

Tra i lavori c.d. "trainanti" rientrano:

- a) gli interventi di isolamento termico;

- b) gli interventi sulle parti comuni per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- c) gli interventi sugli edifici unifamiliari e plurifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle tipologie di lavori “trainanti” ammessi e la relativa soglia massima di spesa ammessa per la detrazione.

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

I lavori sulle parti comuni

L’Agenzia delle entrate, ancora con la [circolare n. 24/E/2020](#), ha chiarito che per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. In particolare, viene chiarito che:

a) qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza, ricomprese nell'edificio, sia superiore al 50% è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni;

b) qualora, invece, la percentuale di superficie "occupata" da unità residenziali risulti inferiore al 50% è ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei soli possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione.

% di superficie "occupata" da immobili abitativi sul totale della superficie	Spettanza detrazione anche per gli immobili abitativi	Spettanza detrazione anche per gli immobili "non abitativi"
Caso A: 51%	Si	Si
Caso B: 40%	Si	No

Con riferimento ai limiti di spesa, l'Agenzia delle entrate chiarisce che per le prime le 8 unità per il conteggio va considerata sempre la spesa di 40.000 euro, mentre solo per le successive si applica l'importo ridotto.

Così, in particolare, per quanto riguarda la coibentazione, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro).

I lavori sugli immobili unifamiliari e le unità indipendenti

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Una unità immobiliare, invece, 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 (a uso/autonomo esclusivo) e, la presenza di un "accesso autonomo dall'esterno", presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

La [circolare n. 24/E/2020](#) a questo proposito precisa che le unità immobiliari interessate vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito dell'"indipendenza funzionale" e dell'accesso autonomo dall'esterno, a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto "l'unità abitativa all'interno

di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo accede al super bonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto)”.

Il cappotto termico

Come già accennato, il cappotto termico, al sussistere di tutte le condizioni previste dall'[articolo 119](#), D.L. 34/2020, è uno degli interventi “trainanti” per il *super bonus* 110%.

Per raggiungere gli obiettivi di risparmio energetico previsti dalle norme l'intervento deve rispettare le prescrizioni contenute nel [D.M. 26 giugno 2015](#) recante “*Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici*” (c.d. Decreto Requisiti Minimi).

L'ammontare massimo delle detrazioni o della spesa massima ammissibile per l'intervento è calcolato nel rispetto dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui alla tabella riportata nel paragrafo precedente (50.000 euro – 40.000 euro – 30.000 euro).

Il dettaglio delle spese ammissibili per gli interventi di coibentazione degli edifici è stato predisposto con il D.M. 4 agosto 2020 del Ministero dello sviluppo economico (c.d. Decreto Requisiti Tecnici), di cui si riporta la tabella riepilogativa:

Tipologie di spese ammesse (D.M. 4 agosto 2020)
<ul style="list-style-type: none">• fornitura e posa in opera di materiale coibente e materiali ordinari funzionali alla realizzazione dell'intervento• fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti• demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo• demolizione, ricostruzione o spostamento, anche sottotraccia, degli impianti tecnici insistenti sulle superfici oggetto degli interventi

Per quanto concerne gli interventi di coibentazione, l'Agenzia delle entrate, con la [circolare n. 24/E/2020](#), ha chiarito che tali lavori eseguiti sul tetto (coibentazione termica del tetto) rientrano tra le spese ammissibili al *super bonus* solo a condizione che:

- il tetto sia un elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno;
- la coibentazione assieme ad altri interventi sull'involucro opaco incida su più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente;
- gli interventi portino al miglioramento di 2 classi energetiche dell'edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.

Di conseguenza, se il tetto non copre “direttamente” le unità immobiliari, ma un volume non riscaldato, ad esempio le soffitte, la coibentazione in sé non consente di usufruire del *super bonus* e va considerata a parte nell’ambito dei lavori.

Come per le altre tipologie di interventi, tra le spese detraibili rientrano anche quelle per le prestazioni professionali di natura preliminare, necessarie per valutare la fattibilità dell’intervento e il raggiungimento delle condizioni previste dall’[articolo 119](#), D.L. 34/2020, quali ad esempio:

1. le spese per le perizie;
2. le spese per sopralluoghi;
3. le altre spese professionali.

La sostituzione dell’impianto di riscaldamento

In riferimento agli interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, nel caso di immobili condominiali è prevista la possibilità di sostituirli con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria. In merito alla sostituzione di questi impianti, sia centralizzati sia autonomi, il Decreto Requisiti Tecnici stabilisce poi che la potenza termica complessiva dei nuovi generatori di calore installati non può superare per più del 10% la potenza complessiva dei generatori di calore sostituiti, salvo che l’aumento di potenza sia motivato con la verifica dimensionale dell’impianto di riscaldamento condotto secondo la norma UNI EN 12831.

Nell’ambito degli interventi di sostituzione degli impianti è ammissibile la trasformazione degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati con contabilizzazione del calore. È, invece, esclusa la trasformazione o il passaggio da impianti di climatizzazione invernale centralizzati per l’edificio o il complesso di edifici a impianti individuali autonomi.

Tipologia di impianti di riscaldamento ammessi

- caldaie a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento delegato (UE) 811/2013
- caldaie a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all’installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo
- impianti di microgenerazione
- collettori solari
- allaccio al teleriscaldamento efficiente nei Comuni non soggetti a procedure d’infrazione sulla qualità dell’aria

Tipologie di spese ammesse (D.M. 4 agosto 2020)

- fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche
- opere idrauliche e murarie necessarie
- smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale
- spese per l'adeguamento della rete di distribuzione e diffusione, dei sistemi di accumulo, dei sistemi di trattamento dell'acqua, dei dispositivi di controllo e regolazione nonché dei sistemi di emissione

Anche per quel che riguarda gli interventi effettuati sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, la detrazione del 110% per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti spetta in caso di:

- impianti a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento delegato (UE) 811/2013;
- impianti a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- impianti di microcogenerazione; e
- impianti a collettori solari.

I lavori antisismici

Secondo quanto previsto dal comma 4 dell'[articolo 119](#), D.L. 34/2020, rientrando nel c.d. "super bonus" tutti gli interventi ricompresi dell'[articolo 16-bis](#), comma 1, lettera i), Tuir e [articolo 16](#), commi da 1-bis a 1-septies, D.L. 63/2013, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3. In particolare, si tratta di:

- opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti strutturali degli edifici;
- interventi di riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a 1 o 2 classi inferiori, ed effettuati anche mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici.

In entrambi i casi le procedure di autorizzazione ai lavori debbono essere iniziate dopo il 1° gennaio 2017. L'aliquota più elevata del 110% si applica, infine, anche alle spese sostenute per l'acquisto di unità immobiliari parte di edifici oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita. In questo ambito il *super bonus* spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente a uno degli interventi citati nel rispetto dei limiti di spesa previsti.

Gli interventi di natura antisismica possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle 2 unità per soggetto in quanto, l'unico requisito richiesto è che tali unità si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Il limite a 2 unità immobiliari in relazione alle quali è possibile ottenere il *super bonus* è infatti previsto dal comma 10 dell'[articolo 119](#), D.L. 34/2020 solo per gli interventi di efficientamento energetico (commi da 1 a 3).

I lavori “trainati”

Come già accennato in precedenza, i c.d. “lavori trainati” sono quelli indicati al comma 2 dell'articolo 119, D.L. 34/2020. In particolare, la citata disposizione normativa, al fine di individuare tale categoria di lavori richiama il contenuto di cui all'[articolo 14](#), D.L. 63/2013, quali a mero titolo esemplificativo:

1. la sostituzione degli infissi;
2. l'installazione delle schermature solari;
3. l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda.

Tipologia di lavoro	Descrizione	Spese ammesse
Sostituzione di infissi	La detrazione di cui all'articolo 14, D.L. 63/2013 riguarda tutte le tipologie di serramenti, compresi quindi porte e portoni, in grado di assicurare un miglioramento nel rendimento energetico rispetto a quelli in precedenza installati. L'intervento deve presentare le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> • sostituzione di elementi già esistenti e/o sue parti • riguardare stanze o vani riscaldati e quindi proteggerli verso l'esterno o verso vani non riscaldati • assicurare un valore di trasmittanza termica (Uw) inferiore o uguale al valore di legge 	<ul style="list-style-type: none"> • fornitura e posa in opera di finestre comprensive di infissi • fornitura e posa in opera di scuri, persiane, avvolgibili, cassonetti (se solidali con l'infisso) e suoi elementi accessori, purché tale sostituzione avvenga simultaneamente a quella degli infissi (o del solo vetro) • fornitura e posa in opera di porte d'ingresso • integrazioni e sostituzioni dei componenti vetrati
Schermature solari	Sono ammesse in detrazione se rispettano specifiche caratteristiche, quali: <ul style="list-style-type: none"> • si deve trattare di prodotti che fanno parte di quelli contenuti nell'Allegato M, D.Lgs. 311/2006, in materia di rendimento energetico nell'edilizia • devono avere la relativa certificazione di conformità rispetto alle norme tecniche di riferimento 	Le tipologie di chiusure per le quali è applicabile l'agevolazione sono le seguenti: <ul style="list-style-type: none"> • tende da sole a telo avvolgibile • tende a rullo • tende a lamelle orientabili (veneziane) • tende frangisole
Pannelli solari per la produzione di acqua calda	Le condizioni per tale tipologia di spesa sono: <ul style="list-style-type: none"> • i pannelli solari e i bollitori impiegati devono essere garantiti per almeno 5 anni 	

	<ul style="list-style-type: none"> • gli accessori e i componenti elettrici ed elettronici devono essere garantiti almeno 2 anni • devono possedere anche la certificazione <i>solar keymark</i> • i pannelli solari devono possedere una certificazione di qualità conforme alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976 rilasciata da un laboratorio accreditato. Sono equiparate alle norme UNI EN 12975 e UNI EN 12976 le norme EN 12975 e EN 12976 recepite da un organismo certificatore nazionale di un Paese membro dell'Unione Europea o della Svizzera 	
--	---	--

L'installazione di impianti fotovoltaici

Il comma 5 dell'[articolo 119](#), D.L. 34/2020 stabilisce che la detrazione del 110% è ammessa anche per l'installazione di impianti fotovoltaici, destinati alla produzione di energia elettrica per autoconsumo di potenza nominale fino a 20 KW.

Il concetto di autoconsumo richiamato dalla norma è quello riferito all'[articolo 22](#), Direttiva (UE) 2018/2001, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili (cosiddetta RED II), secondo cui è prevista la possibilità di realizzare configurazioni di autoconsumo composte da una pluralità di utenti che, sfruttando la rete elettrica di distribuzione, "condividono", ovvero auto-consumano istantaneamente, l'energia prodotta dagli impianti a fonti rinnovabili.

Tipologia di intervento	Ammontare della spesa
Installazione per effetto di un intervento di ristrutturazione	Limite di spesa pari a 48.000 euro e comunque entro un massimo di 2.400 euro per ogni KW di potenza nominale dell'impianto
Installazione in caso di interventi di trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, interventi di nuova costruzione, e interventi di ristrutturazione urbanistica (articolo 3 , comma 1, lettere d), e) e f), D.P.R. 380/2001)	Limite di spesa pari a 1.600 euro per ogni KW di potenza nominale

Il comma 6 ha esteso l'agevolazione anche ai sistemi di accumulo integrati nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni KW di capacità di accumulo.

Il comma 7 ha poi limitato la detrazione ai soli casi di cessione in favore del gestore dei servizi energetici-GSE dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo. L'agevolazione inoltre, come previsto dalla disposizione normativa, non è cumulabile con altri

incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto ([articolo 25-bis](#), D.L. 91/2014).

Le colonnine di ricarica

Il comma 8 dello stesso [articolo 119](#), D.L. 34/2020 riconosce, infine, la detrazione del 110% anche per l'installazione di colonnine di ricarica per i veicoli elettrici negli edifici. Le spese sono quelle relative all'acquisto e alla posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica, ivi inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza addizionale fino a un massimo di 7 KW, incluse le opere strettamente funzionali alla realizzazione dell'intervento. Deve trattarsi di infrastrutture dotate di uno o più punti di ricarica di potenza *standard* e non accessibili al pubblico. Le spese devono essere di ammontare non superiore a 3.000 euro.

Come chiarito dall'Agenzia delle entrate – [circolare n. 24/E/2020](#) - il limite di spesa è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica. Il limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica.

Ai fini dell'applicazione del *super bonus*, comunque, l'installazione deve essere eseguita congiuntamente a un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Alcuni casi particolari

Lavori su condominio “misto”

Nel caso del c.d. “condominio misto”, ossia composto da una parte di immobili a destinazione abitativa e una parte da immobili strumentali, quali ad esempio negozi e uffici, è comunque ammesso il beneficio del *super bonus* con alcune precisazioni.

Come precisato dall'Agenzia delle entrate se:

- la superficie delle unità immobiliari a destinazione abitativa è superiore al 50% della superficie complessiva il 110% per gli interventi sulle parti comuni si applica a tutte le unità immobiliari; invece
- se il fabbricato è a prevalente destinazione non abitativa, il 110% per gli interventi sulle parti comuni si applica solo per i millesimi riferiti alle unità abitative.

Lavori sugli appartamenti

Come già evidenziato in precedenza, l'[articolo 119](#), D.L. 34/2020, che elenca i lavori “trainanti” per la detrazione del 110% non include espressamente gli appartamenti, in quanto, come si evince dai differenti limiti di spesa:

- la lettera a) del comma 1 si riferisce al capotto termico sull’involucro dell’edificio o dell’unità immobiliare situata all’interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno, condizioni che (in genere) non sono presenti per gli appartamenti;
- la lettera b) dello stesso comma 1 si riferisce alla sostituzione degli impianti di riscaldamento centralizzato e sulle parti comuni degli edifici;
- la lettera c) riguarda la sostituzione degli impianti di riscaldamento con interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongono di uno o più accessi autonomi dall’esterno.

Sulla base di tale impostazione, per poter beneficiare della detrazione del 110% sul singolo immobile non restano che i lavori “trainati” che, come già analizzato, devono essere eseguiti congiuntamente a quelli “trainanti”.

Di conseguenza, si può ritenere, anche sulla base della risposta n. 12 alle *faq* della guida dell’Agenzia delle entrate e al § 2 della [circolare n. 24/E/2020](#), che l’esecuzione di un lavoro trainante da parte di un condominio permetta la detrazione del 110% sui lavori trainati eseguiti dai singoli condòmini sui loro appartamenti. Il caso più tradizione è rappresentato:

- dall’esecuzione del cappotto termico da parte del condominio sull’intero involucro dell’edificio; e
- dalla sostituzione degli infissi da parte del singolo condomino;

che consente al singolo condomino di avere la detrazione del 110% su entrambe le tipologie di spesa sostenuta al sussistere delle altre condizioni previste.

Lavori su villette singole o a schiera

Una delle questioni più discusse nella prima versione del D.L. 34/2020 è stata la possibilità o meno di accedere al *super bonus* nel caso di lavori trainanti eseguiti su immobili abitativi di tipo villette singole o a schiera.

Nel caso di villetta a schiera, ad esempio di testa, ossia libera su 3 lati e confinante con altro immobile solamente con una parete (anche non destinate ad abitazione principale), il *super bonus* al 110%, in assenza di condominio, si applica anche qualora il cappotto non sia delle intere pareti esterne, ma

raggiunga comunque il 25% della superficie disperdente lorda del singolo edificio, ossia della villetta a schiera.

Si ricorda, infatti, che la villetta a schiera rientra tra gli edifici unifamiliari, o singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che sono funzionalmente indipendenti e dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Infine, si ricorda che, come indicato nella [circolare n. 24/E/2020](#), i parametri per l'applicazione del 110% vanno valutati autonomamente per singola unità immobiliare.

Immobile in corso di costruzione

Il fabbricato in corso di costruzione non si può ancora ritenere un fabbricato abitabile osservabile all'uso cui è destinato come tale la detrazione del *super bonus* in relazione a tutte le spese di completamento anche per l'adeguamento sismico e risparmio energetico non trovano applicazione in quanto la detrazione vale per l'interventi eseguiti su fabbricati già ultimati e accatastati prima dell'inizio del recupero.

Interventi sulle pertinenze

Gli interventi trainanti, come ad esempio l'adeguamento sismico, possono riguardare anche le pertinenze di un immobile abitativo che siano edifici non facenti parte del condominio cioè non unite fisicamente all'immobile cui accedono.

SCHEDA DI SINTESI

Con l'articolo 119, D.L. 34/2020, il Legislatore ha introdotto il c.d. "*super bonus*", ossia la possibilità di poter maturare una detrazione d'imposta nella misura del 110% della spesa sostenuta per specifici lavori di natura energetica e di natura antisismica, quali:

- le opere finalizzate al miglioramento energetico dell'immobile;
- i lavori antisismici;
- l'installazione di impianti fotovoltaici;
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.



Ciò che emerge dalla lettura dell'articolo 119, D.L. 34/2020 e come chiarito dall'Agenzia delle entrate n. 24/E/2020, sussiste una distinzione tra:

- i c.d. "lavori trainanti"; e
- i c.d. "lavori trainati".

Con la prima categoria di lavori, ossia i lavori trainanti, si intende fare riferimento alle opere che, anche se eseguite autonomamente, consentono la fruizione della detrazione nella misura potenziata del 110%.

I c.d. "lavori trainati", invece, sono quelle opere che consentono il conseguimento della detrazione nella misura del 110% a condizione che siano eseguite congiuntamente alla prima categoria di opere, ossia i lavori "trainati".



Tra i lavori c.d. "trainanti" rientrano:

- gli interventi di isolamento termico;
- gli interventi sulle parti comuni per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- gli interventi sugli edifici unifamiliari e plurifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

I c.d. "lavori trainati", invece, sono quelli indicati al comma 2 dell'articolo 119, D.L. 34/2020. In particolare, la citata disposizione normativa, al fine di individuare tale categoria di lavori richiama il contenuto di cui all'articolo 14, D.L. 63/2013, quali a mero titolo esemplificativo:

- la sostituzione degli infissi;
- l'installazione delle schermature solari;
- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda.



I lavori devono essere realizzati su:

- parti comuni di edifici residenziali in condominio;
- edifici residenziali unifamiliari e pertinenze;
- unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze;
- singole unità immobiliari residenziali e pertinenze all'interno di edifici condominiali.

Come indicato nello stesso articolo 119, D.L. 34/2020, la detrazione del 110% non si applica per le unità immobiliari accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9, ossia abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

Un carico di adempimenti per fruire del *bonus* 110%

di Fabio Garrini – dottore commercialista, revisore legale e pubblicista

Uno degli istituti più interessanti del D.L. 34/2020, il c.d. Decreto Rilancio è certamente il cosiddetto *super bonus* o *bonus* 110%, ossia la possibilità di intervenire sugli immobili per incrementarne l'efficienza energetica senza che il costo degli interventi pesi sui proprietari degli immobili stessi. Tale beneficio viene definito (anche dalla stessa Agenzia delle entrate nella [circolare n. 24/E/2020](#) a commento della specifica disciplina) *super bonus* e si affianca alle previsioni già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. *sisma bonus*), nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. *eco bonus*).

Se il *bonus* è certamente di grande interesse, va detto che il vantaggio è comunque legato a una serie di adempimenti piuttosto articolati che devono essere puntualmente rispettati, pena la perdita del beneficio; il che, evidentemente, è un gigantesco problema posto che il titolare dell'immobile confida nel fatto di realizzare un intervento in maniera totalmente (o quasi) gratuita.

Il *super bonus* differisce dall'*eco bonus* non solo per alcune regole di fruizione del beneficio (in particolare per il fatto di essere caratterizzato da un'aliquota di detrazione più elevata, nonché una diversa modalità di fruizione dell'agevolazione in quanto la detrazione è ripartita in 5 quote annuali di pari importo), ma anche sotto il profilo degli adempimenti le regole da rispettare si dimostrano (in parte) più stringenti.

Alcuni adempimenti sono comunque comuni, e quindi si ritiene possa utilizzarsi la prassi già emanata nel passato dall'Agenzia delle entrate.

Va da subito segnalato che le spese sostenute per molti di questi adempimenti aumentano l'importo del *bonus*: gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica Ape, nonché per l'asseverazione sono infatti ammessi alla detrazione.

Modalità di pagamento

Il primo requisito per fruire della detrazione riguarda le modalità attraverso le quali si deve provvedere al pagamento delle spese che, a eccezione dell'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura,

deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Nulla di nuovo quindi, visto che si tratta della medesima modalità già prevista per il pagamento degli altri *bonus* edilizi.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane Spa e gli istituti di pagamento autorizzati applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente prevista nella misura dell'8%) di cui all'[articolo 25](#), D.L. 78/2010.

Considerando che attualmente può non essere prevista una specifica causale, la [circolare n. 24/E/2020](#) prevede che a tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'eco *bonus* ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

In relazione ai tradizionali *bonus* edilizi l'Agenzia delle entrate ha affermato (circolari [n. 43/E/2016](#) e [n. 19/E/2020](#)) che qualora, per errore, non siano stati indicati sul bonifico tutti i dati richiesti, e non sia stato possibile ripetere il bonifico, la detrazione spetta solo se il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa che ha eseguito i lavori con la quale quest'ultima attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito d'impresa. Tale documentazione dovrà essere esibita dal contribuente che intende avvalersi della detrazione al professionista abilitato o al Caf in sede di predisposizione della dichiarazione dei redditi o, su richiesta, agli uffici dell'Amministrazione finanziaria. Malgrado tale indicazione non sia stata riportata nella circolare n. 24/E/2020, anche per il *super bonus* dovrebbe valere il medesimo principio; ciò posto, è bene muoversi con la massima cautela e utilizzare le forme di pagamento canoniche, accertandosi che il bonifico sia effettuato con una delle causali che innescano la ritenuta a carico del soggetto che riceve le somme.

In relazione alla detrazione per il recupero del patrimonio edilizio l'Agenzia delle entrate ha affermato ([risoluzione n. 229/E/2009](#) e [circolare n. 19/E/2020](#)) che, ai fini del riconoscimento della detrazione, non è richiesta l'effettuazione del pagamento mediante bonifico delle spese relative agli oneri di urbanizzazione, all'imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, trattandosi di versamenti da effettuare, con modalità obbligate, in favore di P.A.. Ciò vale anche per la tassa per l'occupazione del suolo pubblico (Tosap) per la quale è sufficiente il versamento mediante conto corrente intestato al concessionario del servizio di accertamento e riscossione del tributo. Anche questa interpretazione dovrebbe valere in relazione al *super bonus*.

La [circolare n. 24/E/2020](#) ricorda che l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa.

Asseverazione

Il *super bonus* 110% prevede un adempimento specifico, non dissimile da quello già previsto da tempo per l'*eco bonus* ma con caratteristiche peculiari: si tratta dell'asseverazione che deve essere rilasciata da un tecnico abilitato, necessaria in ogni caso, ossia tanto ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione tramite detrazione, quanto nel caso in cui il contribuente decida di avvalersi dell'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Sul punto occorre comunque precisare quanto segue:

- per gli interventi di efficientamento energetico, è necessaria l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e attesta la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (Enea), secondo le modalità stabilite con il decreto Mise del 3 agosto 2020;
- per gli interventi antisismici, è richiesta l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi ordini o collegi professionali di appartenenza, che attestino l'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni di cui al D.M. 58/2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. L'asseverazione è depositata presso lo sportello unico competente di cui all'[articolo 5](#), D.P.R. 380/2001.

Il caso dei Sal

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Sono, infatti, approvati 2 modelli di asseverazione (allegati al decreto Mise): uno è previsto per il caso in cui i lavori siano conclusi e uno da utilizzare nel caso di Sal, che richiede, comunque, l'invio del modello di fine lavori, entro 90 giorni dal termine. Nei casi in cui l'asseverazione si riferisca a un Sal, è acquisita dichiarazione del tecnico abilitato che asseveri il rispetto dei requisiti secondo quanto indicato dal progetto, degli Ape preliminari e dalle caratteristiche tecniche dei componenti acquistati.

Le verifiche Enea

Ai sensi dell'articolo 4, decreto Mise del 3 agosto 2020, l'Enea procede a un primo controllo automatico che attiene la verifica della regolarità e della completezza della documentazione fornita; la verifica riguarda il beneficiario del *bonus* (che sia tra i soggetti previsti dall'[articolo 119](#), comma 9, D.L. 34/2020), gli interventi (che rientrino tra quelli agevolabili), la congruità dei costi (ai sensi dell'[articolo 14](#), comma 3-ter, D.L. 69/2013). L'asseverazione deve inoltre essere regolarmente datata, sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato e la polizza stipulata dal tecnico deve rispondere ai requisiti richiesti in termini di massimale.

Nel caso in cui queste verifiche vadano a buon fine viene conseguentemente rilasciata la ricevuta informatica comprensiva del codice identificativo della domanda; questa è necessaria anche per accedere alle opzioni dello sconto in fattura o della cessione del credito (nel caso di Sal, tale opzione sarà operativa nel limite massimo del valore economico dello stato di avanzamento lavori dichiarato). Al termine dei lavori, il tecnico dovrà fornire un'asseverazione e all'esito positivo del controllo automatico, verrà rilasciato un nuovo codice identificativo abilitante al riconoscimento degli importi residui. Nei casi (probabilmente piuttosto remoti) in cui, trascorsi 48 mesi dalla trasmissione dell'asseverazione dei Sal, non sia pervenuta l'asseverazione di completamento dei lavori, Enea comunica la mancata conclusione dei lavori all'Agenzia delle entrate.

Ai sensi dell'articolo 5, decreto Mise richiamato, l'Enea è altresì chiamato a effettuare i controlli anche sulla "sostanza" dei lavori; entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto 3 agosto 2020 per le istanze presentate nell'anno 2020 ed entro il 31 gennaio 2021 per le istanze presentate nell'anno 2021, l'Enea deve fissare il piano delle verifiche.

L'Enea procederà a sottoporre a controllo documentale almeno il 5% delle pratiche annualmente presentate; la verifica però può anche andare oltre, in quanto è previsto che vi sia una verifica *in situ* del 10% delle istanze complessivamente sottoposte a controllo.

Per gli interventi di miglioramento energetico ammessi al *super bonus*, ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese, si fa riferimento ai prezzi individuati dal D.M. del 6 agosto 2020 del Mise.

Per gli interventi relativi alla adozione di misure antisismiche ammessi al *super bonus*, i 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 professionali di appartenenza, nel rispetto della normativa di settore applicabile, attestano la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Va evidenziato come l'attestazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati deve essere acquisita anche ai fini della detrazione diretta del 110%, indipendentemente dall'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura.

I criteri cui deve attenersi il tecnico per verificare i limiti delle agevolazioni sono dettati, per quanto concerne gli interventi di efficienza energetica, dal punto 13 dell'allegato A al decreto MISE del 6 agosto 2018, emanato in attuazione dell'[articolo 14](#), comma 3-ter, D.L. 69/2013.

In tale provvedimento viene stabilito che il tecnico abilitato che sottoscrive l'asseverazione allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:

- i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome territorialmente competenti; in alternativa ai suddetti prezziari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "*Prezzi informativi dell'edilizia*" edite dalla casa editrice DeI – Tipografia del genio civile;
 - nel caso in cui i prezziari non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina 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 può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I, Decreto Requisiti (Decreto MISE del 6 agosto 2020), i quali, peraltro, possono essere utili anche in caso di ricostruzione analitica del costo di interventi in tutto o in parte non presenti nei prezziari locali.
- Come detto, l'attestazione di congruità dei costi deve essere trasmessa all'Enea, insieme all'asseverazione attestante il rispetto dei requisiti.

L'attestazione della congruità, unitamente alle asseverazioni della sussistenza dei requisiti tecnici relativi agli interventi eseguiti, forma oggetto di specifico controllo in sede di apposizione del visto di conformità.

Evidentemente, qualora la verifica di congruità porti a dei costi sostenuti maggiori di quelli massimi, la detrazione è applicata nei limiti massimi stabiliti dal Decreto Requisiti emanato dal MISE.

Ai fini del rilascio delle predette attestazioni e asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni

o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

Sanzioni

Nel caso di irregolarità sono prevista delle sanzioni piuttosto consistenti.

Ai sensi dell'articolo 6, decreto Mise del 3 agosto 2020, resta ferma l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato; inoltre, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

Ai sensi del successivo articolo 7, decreto Mise del 3 agosto 2020 è previsto che l'esito del procedimento di infrazione nei confronti del tecnico sia comunicato all'Agenzia delle entrate territorialmente competente nonché al Mef. Questa comunicazione ha la finalità di assicurare lo svolgimento delle attività che comportano la decadenza dal beneficio e per il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata, provvedendo a darne comunicazione all'ordine professionale di appartenenza del tecnico abilitato interessato.

I documenti da conservare		
fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi	➔	tutti i soggetti
contabile del bonifico parlante	➔	<ul style="list-style-type: none"> • solo per le persone fisiche; • per i soggetti Iva la prova del sostenimento della spesa può essere resa in altro modo
delibera assembleare e tabella di ripartizione millesimale delle spese (ovvero certificazione dell'amministratore del condominio)	➔	per interventi sulle parti comuni condominiali
autorizzazione ai lavori da parte del possessore dell'immobile	➔	nel caso in cui la detrazione sia beneficiata dal detentore dell'immobile (ad esempio inquilino o comodatario)
copia dell'asseverazione inviata all'Enea per gli interventi di efficientamento energetico, nonché, per gli interventi antisismici, una copia dell'asseverazione depositata presso lo sportello unico competente.	➔	tutti i soggetti

Visto di conformità e comunicazione opzione

Ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al *super bonus* prevista dall'[articolo 121](#), D.L. 34/2020, è necessario richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta

la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Nel caso di cessione di un altro credito edilizio il visto di conformità non è richiesto.

Il visto di conformità non è richiesto ai contribuenti che non effettuano tale opzione, preferendo la tradizionale soluzione della detrazione da far valere nella propria dichiarazione dei redditi.

Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'[articolo 35](#), D.Lgs. 241/1997 dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf.

Tali soggetti, in particolare, sono tenuti a verificare i dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, nonché verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati e verificare che gli stessi abbiano stipulato una polizza con i requisiti previsti dall'[articolo 119](#), comma 14, D.L. 34/2020.

Con il [provvedimento dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020](#) è stato approvato il modello denominato "*Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica*", con il quale i soggetti beneficiari delle citate detrazioni comunicano all'Agenzia delle entrate l'opzione per la trasformazione in credito d'imposta ovvero per lo sconto in fattura.

La comunicazione è inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle entrate, direttamente (dal contribuente o dall'amministratore di condominio nel caso in cui si tratti di interventi sulle parti comuni condominiali) ovvero a opera del soggetto che rilascia il visto di conformità, a decorrere dal 15 ottobre 2020. La comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nel caso di opzione per la cessione del credito d'imposta (ma non per lo sconto in fattura), esercitata anche per le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

Quindi il contribuente che dichiara redditi elevanti può scegliere la via più semplice della detrazione in dichiarazione, sapendo comunque che qualora nei prossimi anni i suoi redditi dovessero diminuire, potrà sfuggire dal rischio di incapienza tramite l'opzione per lo sconto in fattura per le quote residue non ancora beneficate.

Il mancato invio della comunicazione nei termini e con le modalità previsti dal presente provvedimento rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia delle entrate.

SCHEDA DI SINTESI

Per fruire del *super bonus* 110%, il pagamento delle spese deve avvenire attraverso il bonifico “parlante” già previsto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e per l’eco *bonus*.



Il documento centrale è l’asseverazione. Per gli interventi di efficientamento energetico è necessaria l’asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che consenta di dimostrare che l’intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell’asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all’Enea.



Per gli interventi antisismici è necessaria l’asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione che attesti l’efficacia degli interventi. I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. L’asseverazione è depositata presso lo sportello unico competente.



Ai fini dell’opzione per la cessione o lo sconto riferiti al *super bonus* prevista dall’articolo 121, D.L. 34/2020, è necessario richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d’imposta.



Qualora venga esercitata l’opzione per trasformare la detrazione in sconto in fattura o cessione del credito è necessario inviare, a decorrere dal prossimo 15 ottobre 2020, una specifica comunicazione all’Agenzia delle entrate.

La detrazione al 110%: come districarsi per ottimizzare il beneficio fiscale

di Maurizio Tozzi - dottore commercialista e revisore legale

Osservazioni iniziali

Relativamente al c.d. *super bonus*, ossia la detrazione maggiorata al 110% spettante per determinate tipologie di interventi ricollegabili al risparmio energetico o al sisma *bonus*, è fondamentale prendere in considerazione i limiti di spesa e tecnicismi da seguire per la corretta determinazione dell'agevolazione, esercizio oltremodo utile anche per comprendere la convenienza a ricorrere alle alternative dello sconto in fattura e/o della cessione del credito.

In premessa appare utile dare qualche spunto di riflessione per “superare” gli ostacoli “mentali” che la complessità della disposizione e della procedura hanno instillato nei soggetti a vario titolo interessati dalla nuova norma. La “sensazione” diffusa è che qualche “fregatura” possa esserci e soprattutto è forte il timore che poi vi sia un’azione di controllo oltremodo forte e a rischio “pretestuosità”, ossia finalizzata al recupero fiscale a tutti i costi. Tale spiacevole sensazione è dovuta ad alcuni risvolti pratici avuti in altri settori, come nell’ipotesi del credito d’imposta R&S. Bisogna essere obiettivi: purtroppo ogni qual volta vi è una norma agevolativa, vi è sempre qualcuno che esagera. Il problema è però che poi non è possibile avere un comportamento di prevenzione “a prescindere”, dovendo essere compito specifico di chi controlla evitare un simile approccio¹.

Nella speranza che ciò non accada (o che comunque la fase del controllo sia gestita al meglio), è bene prepararsi in maniera adeguata alla nuova agevolazione e al riguardo si offrono 2 suggerimenti.

In primo luogo, è fondamentale la scelta dei tecnici. Non me ne voglia nessuno, ma è altamente sconsigliabile rivolgersi a persone “amiche”. La scrittura dell'[articolo 119](#), D.L. 34/2020 è chiara: il tecnico ha una responsabilità enorme, deve attestare e asseverare gli interventi e la congruità delle spese sostenute e pertanto non può affatto sbagliare, tanto che è previsto un suo coinvolgimento non soltanto sul fronte penale (in caso di illeciti), ma soprattutto sul piano civilistico. La norma, in

¹ Chi scrive, in forza della sua esperienza professionale rivolta al contenzioso tributario, ha vissuto direttamente numerose casistiche in cui l'azione del Fisco è stata chiaramente irrazionale: questo non vuol dire affatto che tutti i controlli dell'Amministrazione finanziaria lo siano. Così come vi sono contribuenti e consulenti che adottano comportamenti illegali, altrettanto vi sono approcci al controllo, da parte dei funzionari che lo svolgono, che sembra “pervaso” dall'obbligo di giungere a un rilievo.

particolare, “suggerisce” un’assicurazione minima di 500.000 euro e in ogni caso proporzionata agli incarichi di specie che verranno assunti, obbligo che se letto unitamente alle modalità di svolgimento dei controlli, porta a ben precise conclusioni (a breve evidenziate).

Bisogna partire dai controlli. A prescindere dalla fruizione della detrazione o dalla cessione/sconto in fattura, sarà sempre il committente il soggetto esposto all’azione di controllo da parte dell’Amministrazione finanziaria. Egli deve aver rispettato gli obblighi tributari (come la ripartizione in 5 anni e i limiti di spesa), effettuato gli adempimenti richiesti (si pensi alle varie comunicazioni del caso o i pagamenti con bonifico) ed essere soprattutto in regola con i lavori e le relative asseverazioni/attestazioni. A pensarci bene, nella stragrande maggioranza dei casi i problemi saranno connessi ai lavori, posto che ormai sono note le tecniche di calcolo della detrazione (che invero si complicano soprattutto quando vi sono più lavori svolti contemporaneamente), le regole applicabili e gli adempimenti. I lavori eseguiti e il rispetto delle relative prescrizioni normative sono fondamentali per la detrazione: un errore in tale direzione comporta la perdita del beneficio.

Dal che discende la regola basilica del committente: adempiere correttamente ai vari obblighi, seguire le indicazioni normative per la fruizione della detrazione e “blindare” la tipologia di lavoro svolto.

Come si “blindano” i lavori? Mediante il tecnico e l’accuratezza del relativo incarico professionale. Il processo tributario è di tipo documentale, dunque è consigliabile avere dei “*dossier*” fotografici degli interventi che verranno eseguiti. Dopo di che serve il massimo della puntualità in ordine all’incarico, alle asseverazioni e alle attestazioni. Solo in questo modo si può “reggere” alle eventuali obiezioni del Fisco, suggerite dall’Enea o da altri enti a ciò preposti.

Da quanto sopra è possibile concludere che:

1. il committente, esposto ai controlli, deve avere la massima garanzia sui lavori svolti;
2. tale garanzia è data dai tecnici in 2 modi:
 - effettuando puntualmente asseverazioni e attestazioni;
 - garantendo in maniera adeguata il committente;
3. il committente deve sapere che se il tecnico ha errato nello svolgimento del suo incarico, dovrà rivalersi nei suoi confronti. Tale rivalsa è civilistica e pertanto deve avere le massime garanzie e pretendere un’assicurazione adeguata²;
4. il tecnico da parte sua deve sapere che è esposto al rischio “rivalsa” con 2 importanti corollari:
 - farsi pagare in maniera adeguata;

² È utile ripetere che l’Amministrazione finanziaria procederà sempre al recupero nei confronti del committente e mai del tecnico; al committente dunque non resta che rivalersi verso il tecnico se il danno subito è allo stesso attribuibile per suoi inadempimenti, ma tale rivalsa è solo di carattere civilistico.

- fare un'assicurazione adeguata e proporzionata agli incarichi che verranno assunti³.

Il secondo suggerimento utile attiene alla corretta pianificazione finanziaria dei lavori da svolgere. In molti evidenziano che la cessione del credito appare farraginoso, che per le aziende è difficile sopportare i costi iniziali, che se non si muovono adeguatamente gli istituti di credito la norma non sembra decollare, etc.

Chi scrive vuole partire da un presupposto differente: una detrazione riconosciuta nella misura del 110% non si era mai vista e forse mai si vedrà in futuro. Serve solo “fare le cose per bene”, nel massimo rispetto della disposizione e poi essere uniti nell'intento di sfruttare tale enorme opportunità. Facciamo un esempio semplice, alla luce sia dell'ultima versione della norma che consente di frazionare l'agevolazione in funzione degli stati di avanzamento lavori che delle precisazioni della [circolare n. 24/E/2020](#), che di fatto consentono di operare anche uno “sconto in fattura” parziale rispetto al corrispettivo indicato nella stessa. L'unione di intenti deve caratterizzare committente, imprese e tecnici. Il ruolo dell'intermediario finanziario e/o del cessionario del credito deve essere successivo.

Il committente deve comprendere bene i meccanismi di detrazione e i limiti di spesa, anche annuali, in modo da pianificare gli interventi e verificare la “capienza” delle sue detrazioni. Dopo di che deve valutare “come eventualmente finanziarsi”. Imprese e tecnici devono fare altrettanto, sulla base di un presupposto preciso: le contrattazioni si riducono o azzerano. Ragionando a “prezzo pieno”, siamo sicuri che già i margini di guadagno sui lavori svolti si maggiorano mediamente del 10%. Se a questo si aggiunge che in caso di sconto in fattura, nelle ipotesi in commento della detrazione al 110%, di fatto si recupera un altro 10% sul prezzo pattuito, i margini totali sono interessanti e a questo punto è utile fare una piccola provocazione: imprese e professionisti sicuramente pagano imposte, ritenute, Iva. Tali importi possono pagarsi anche mediante il ravvedimento operoso, dove non è preclusa la compensazione e il costo delle sanzioni al massimo arriva al 3,75%. Farsi 2 calcoli non guasta (analogo ragionamento può essere fatto dal committente) e forse il reperimento delle risorse per avviare i lavori e gestire almeno gli avanzamenti in attesa dell'intervento finanziario del cessionario è un esercizio meno difficile di quel che si immagina.

La corretta interpretazione dei limiti di spesa: le regole di fondo

A fattor comune è bene rammentare che la maggiorazione della detrazione al 110% stabilita dall'[articolo 119](#), D.L. 34/2020 riguarda il “sostenimento della spesa” a decorrere dal 1° luglio 2020 e

³ Alla luce del punto elenco sono facilmente comprensibili le ragioni che suggeriscono di non avere un rapporto di amicizia tra tecnici e committenti.

fino al 31 dicembre 2021. Stando alla norma, può concludersi agevolmente che rilevano i pagamenti effettuati nel periodo considerato, a prescindere dall'inizio/conclusione dei lavori, con l'evidente corollario che sarà fondamentale verificare eventuali proroghe future (rispetto al termine del 2021 attualmente previsto) e gestire con attenzione il pagamento degli acconti per massimizzare il beneficio fiscale.

Per quanto concerne il comparto degli interventi di "risparmio energetico", è fondamentale tener presente la differenza di fondo rispetto agli interventi riconducibili al "recupero edilizio". Infatti, mentre nel primo caso i limiti di spesa sono "distinti" per tipologia di lavoro, a prescindere dalla circostanza che siano eseguiti sullo stesso immobile e nello stesso anno, nella seconda ipotesi il limite di spesa oltre a caratterizzare la tipologia di intervento risente anche del limite complessivo in riferimento al medesimo immobile su base annua. Tradotto in termini pratici:

- nell'ipotesi del risparmio energetico, nell'anno n il contribuente può tranquillamente eseguire il c.d. "cappotto termico" e abbinare la sostituzione degli impianti di riscaldamento, nonché qualche ulteriore intervento. Ognuno di essi, infatti, dovrà rispettare il proprio singolo limite, che non è influenzato dalle altre spese sostenute;

- nel caso di "interventi di recupero del patrimonio edilizio", in cui rientrano quelli del sisma *bonus* per i quali il Legislatore prevede il riconoscimento della detrazione al 110%, il limite di spesa di 96.000 euro (attualmente previsto), nel caso di esecuzione di più interventi (si pensi magari alla prevenzione degli eventi illeciti con costruzione di una recinzione), è unico per il medesimo immobile, con l'importante conseguenza che è fondamentale tener d'occhio le spese sostenute: se ad esempio per il sisma *bonus* già si raggiunge un ammontare di spesa pari a 90.000 euro, sarà consigliabile "spostare" nell'anno n+1 gli altri interventi (il tema sarà ripreso successivamente con riferimento ai lavori di sisma *bonus* con successiva installazione di un impianto fotovoltaico).

La corretta interpretazione dei limiti di spesa: gli interventi di risparmio energetico

Nella versione finale dell'[articolo 119](#), D.L. 34/2020, per quanto concerne il c.d. "cappotto termico" di cui all'articolo 119, comma 1, lettera a), D.L. 34/2020. la norma ora prevede che le spese non possono superare l'ammontare complessivo di:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli immobili composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- - 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli immobili composti da più di 8 unità immobiliari.

Detti limiti di spesa sono riferiti all'immobile, a prescindere dai proprietari. Pertanto, in caso di 2 coniugi proprietari di una casa di campagna singola, il limite di 50.000 euro è da intendere quale complessivo e sarà ripartito tra i coniugi in funzione dei rispettivi pagamenti. Il punto merita una precisazione: i contribuenti ammessi al beneficio sono tutti quelli che posseggono l'immobile in funzione di un titolo idoneo, ma poi è evidente che si detrae in funzione della spesa sostenuta. Pertanto, se 2 coniugi sono proprietari al 50%, ma le spese sono sostenute solo da uno dei 2, soltanto questi avrà diritto alla detrazione⁴.

Nella [circolare n. 24/E/2020](#) è effettuato un esempio che sicuramente è favorevole per le spese sostenute dai condomini. Se, infatti, poteva ritenersi che il limite di spesa fosse "diverso" a seconda delle unità immobiliari che compongono l'edificio, la soluzione adottata è stata quella di attribuire una "progressione" ai limiti normativi: il documento di prassi espressamente afferma che in caso di edificio con 15 unità immobiliari il limite di spesa ammissibile alla detrazione per il cappotto termico è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro).

Analoga soluzione è poi adottata per gli interventi finalizzati alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali condominiali, laddove i nuovi limiti sono pari a:

- 20.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli immobili composti fino a 8 unità immobiliari;
- 15.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli immobili composti da più di 8 unità immobiliari.

Infine, per gli interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti rimane fermo il limite di spesa di 30.000 euro.

È bene rammentare che il Legislatore ha poi deciso che per gli elencati interventi ogni contribuente può ottenere la maggiorazione al 110% al massimo in riferimento a 2 unità immobiliari, a eccezione per le spese condominiali. Tale limitazione non riguarda gli altri interventi elencati nell'[articolo 119](#), D.L. 34/2020 (come ad esempio il sisma *bonus*) e sembra riferita al singolo contribuente, a prescindere dalla quota di proprietà dell'immobile.

⁴ Pertanto, i contribuenti devono valutare con attenzione, soprattutto se intendono fruire della detrazione, la propria "capienza" nell'imposta lorda personale, argomento in seguito approfondito.

Con particolare riferimento agli interventi di c.d. “cappotto termico” di cui alla lettera a) del comma 1 dell'[articolo 119](#), D.L. 34/2020 in commento si attendono infine 2 precisazioni importanti.

In primo luogo, posto che il comma 2 dell'articolo 119, D.L. 34/2020 estende l'aliquota del 110% anche a tutti gli ulteriori interventi di efficientamento energetico ma a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei c.d. “interventi trainanti” riportati nelle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 119, D.L. 34/2020 in precedenza elencati⁵, deve comprendersi in riferimento alle finestre comprensive di infissi se le stesse “rientrano” nel c.d. “cappotto termico”, avendo un limite di spesa unico ovvero sono considerate nella previsione del comma 2 e dunque esterne al limite della lettera a)⁶. In termini pratici, tornando sempre alla predetta “casa di campagna”, è importante comprendere se in presenza di un cappotto termico con costi stimati di 40.000 euro e dell'installazione di finestre per 25.000 euro, il limite di spesa sia solo quello di 50.000 euro (perché le finestre e gli infissi si considerano facenti parte del medesimo cappotto termico), oppure sia possibile fruire della detrazione del 110% su tutte le spese sostenute, perché per il cappotto termico si considera solo la spesa di 40.000 euro e l'installazione delle finestre è fatta rientrare nelle altre disposizioni del risparmio energetico (nello specifico con limite di detrazione di 60.000 euro) che hanno diritto al 110% in funzione del comma 2 dell'articolo 119, D.L. 34/2020.

Dopo di che deve comprendersi per quale motivo, relativamente al cappotto termico, la [circolare n. 24/E/2020](#) non reca la stessa interpretazione sul limite di spesa offerta nei paragrafi riferiti alla sostituzione degli impianti di climatizzazione sia condominiali sia di singole unità, con particolare riguardo al caso di installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo. Infatti, solo in queste 2 casistiche il documento di prassi afferma chiaramente che il limite di spesa previsto per tale intervento (fino a 48.000 euro) si aggiunge quello stabilito per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Al che è lecito chiedersi se, nell'ipotesi del cappotto termico, vale la medesima conclusione (ossia che trattasi di limite di spesa aggiuntivo) ovvero debba ritenersi che l'installazione dell'impianto fotovoltaico sia da “includere” nel relativo limite di spesa, da intendere unitariamente⁷.

⁵ Due precisazioni sono comunque importanti al riguardo: i) per gli altri interventi del “mondo” risparmio energetico si rammenta che sono previste limitazioni ancorate all'ammontare massimo di detrazione e non al limite di spesa e dunque deve farsi riferimento alla vigente disposizione normativa; ii) non cambia la fruizione della detrazione, che resta ripartibile in 10 quote annuali di pari importo. Il comma 2, infatti, estende solo la misura della detrazione del 110%, non anche la ripartizione in 5 anni.

⁶ Il dubbio sovviene in forza di alcune interpretazioni del passato, che sembrano condurre alla affermazione che il limite sia unico.

⁷ Forse la linea interpretativa adottabile attiene al soddisfacimento del parametro di risparmio energetico richiesto dalla normativa per ottenere il beneficio nella misura del 110%. In sostanza, se per raggiungere il predetto parametro, nei complessivi lavori del c.d. “cappotto termico” è necessario aggiungere anche le finestre e/o i pannelli fotovoltaici, il limite è unitario. Laddove invece il parametro normativo sia già soddisfatto con i lavori di “cappotto termico”, è presumibile che gli ulteriori lavori abbiano limiti autonomi (e dunque anche in questo caso il fotovoltaico conserverebbe il proprio limite massimo di 48.000 euro).

I limiti di spesa per gli altri lavori al 110%

Per quanto concerne le altre spese che possono fruire del 110%, in riferimento agli interventi di sisma *bonus* si applica il limite previsto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, vale a dire 96.000 euro per singola unità immobiliare (dunque nel caso di interventi condominiali, il limite è pari a 96.000 euro per il numero delle unità che compongono il condominio). La [circolare n. 24/E/2020](#) rammenta al riguardo che nel caso di prosecuzione di interventi avviati in anni precedenti, si deve tener conto nel limite di spesa di quanto già sostenuto e detratto in precedenza⁸.

Per l'installazione sugli edifici di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica è la norma a prevedere:

- anzitutto un limite di spesa massimo pari a 48.000 euro;
- in ogni caso un parametro di spesa ancorato ai KW di potenza, stabilendo che la spesa non può eccedere 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, che in caso di interventi di cui all'[articolo 3](#), comma 1, lettere d), e) ed f), D.P.R. 380/2001, è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale⁹.

La detrazione non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione o gli incentivi per lo scambio sul posto e può essere fruita, sempre nella misura del 110%, anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, fermo restando il limite massimo di spesa di 48.000 euro e comunque nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema.

Sul punto sarà interessante comprendere se nel caso di effettuazione sia dell'intervento sisma *bonus* sia dell'installazione di impianti fotovoltaici il limite di spesa "univoco" sull'immobile sarà di 96.000 euro annuo. Si pone il problema in quanto nel passato in via interpretativa era stato chiarito che l'installazione del fotovoltaico rientrava nell'ampio novero degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, non potendosi riconoscere la detrazione maggiorata del risparmio energetico che era rivolto ai soli interventi elencati dalla normativa di riferimento.

Due le ipotesi:

- si considerano 2 limiti separati, ossia 96.000 euro per il sisma *bonus* e massimo 48.000 euro per l'impianto fotovoltaico, posto che adesso vi è una esplicita previsione normativa nel comma 5 dell'[articolo 119](#), D.L. 34/2020;

⁸ In sostanza, se il contribuente ha già speso 20.000 euro nel 2019, il limite di spesa è pari a 76.000 euro nel 2020.

⁹ Trattasi degli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica.

– si considera, per anno, il limite unico dell’immobile su cui si eseguono i lavori, con dunque tetto massimo per tutti gli interventi rientranti nel “recupero edilizio” pari a 96.000 euro¹⁰.

Infine, quanto all’installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, ultima tipologia di lavoro per la quale è prevista la detrazione maggiorata al 110%, il limite di spesa è pari a 3.000 euro e sembra essere “svincolato” dai limiti in precedenza osservati per le altre tipologie di lavoro.

La gestione della detrazione e della potenziale incapienza

Sulla base di quanto in precedenza esposto, prima di ragionare sulle opzioni concesse dalla norma (detrazione, sconto in fattura, cessione del credito), è bene richiamare l’attenzione sulla massimizzazione della detrazione ottenibile. Il committente deve:

- conoscere i lavori e i relativi limiti di spesa;
- pianificare gli interventi eseguibili.

Ad esempio, se nella ormai “famosa” casa di campagna degli esempi precedenti il contribuente volesse eseguire interventi finalizzati al cappotto termico, al sisma *bonus* e alla prevenzione degli atti illeciti, con spese pari rispettivamente a 40.000, 75.000 e 35.000 euro, egli deve ricordarsi che:

- se esegue tutti i lavori nell’anno n, avrà diritto al 110% su 40.000 euro di spesa per il cappotto termico, al 110% su 75.000 euro di spesa per il sisma *bonus* e al 50% (in 10 anni), su 21.000 euro di spesa (e non 35.000 euro), per la prevenzione degli atti illeciti (in quanto nel medesimo anno gli interventi di recupero del patrimonio edilizio hanno il limite unico di 96.000 euro per unità immobiliare);
- se invece intende massimizzare il beneficio ottenibile, deve suddividere i lavori in 2 anni. In particolare, nell’anno n può realizzare il cappotto termico e il sisma *bonus*, portando a casa il 110% rispettivamente su 40.000 e 75.000 euro di spesa, mentre nell’anno n+1 potrà effettuare la prevenzione degli atti illeciti e avere la detrazione del 50% in riferimento all’intera spesa di 35.000 euro.

Una volta massimizzata la detrazione con le accortezze di cui sopra, serve poi analizzare l’[articolo 121](#), D.L. 34/2020, che reca l’importante previsione, a vantaggio del contribuente/committente i lavori, di scegliere 2 alternative alla fruizione della detrazione in riferimento agli interventi agevolati:

- ottenere lo sconto in fattura;
- cedere il credito corrispondente alla detrazione¹¹.

Le opzioni in commento devono essere valutate con attenzione e soppesate soprattutto quando il contribuente ha problemi nel reperire la finanza necessaria, oppure ha una conosciuta situazione di “incapienza” che potenzialmente gli impedisce la completa fruizione della detrazione.

¹⁰ In tale seconda ipotesi la soluzione da adottare è di spalmare gli interventi in anni diversi. Il sisma *bonus* nel 2020 e il fotovoltaico nel 2021.

¹¹ Per entrambe le opzioni si rinvia al relativo approfondimento.

Per quanto concerne gli interventi disciplinati nell'[articolo 119](#), D.L. 34/2020, la normativa prevede il riconoscimento della detrazione nella misura del 110% con ripartizione del beneficio in 5 anni. In alternativa come detto può optarsi per lo sconto in fattura pari al corrispettivo pattuito (dunque “passando” il 10% in più all’impresa che concede lo sconto), oppure può cedere la detrazione, “subendo” lo sconto che verrà stabilito dal cessionario. In entrambi i casi è chiaro che il contribuente non porterà a casa un controvalore pari al 110% e pertanto il ragionamento da farsi è se conviene o meno scegliere le opzioni dell'[articolo 121](#), D.L. 34/2020 (inutile dire che serve “finanziare” i lavori, le opzioni sono obbligate).

Al pari della gran parte delle detrazioni d’imposta, anche quelle finora commentate non generano la possibilità di riportare, nelle dichiarazioni successive, eventuali eccedenze non utilizzate. Considerato da un lato l’innalzamento importante della percentuale di detrazione e dall’altro la riduzione a 5 anni della fruizione del beneficio, è evidente il rischio che in capo ai contribuenti possa generarsi “incapienza” nell’ammontare di imposta lorda da cui detrarre, con relativa perdita di tale importo di agevolazione. In tale ottica sapere di poter fruire delle predette 2 alternative, peraltro con applicazione anche in riferimento agli stati d’avanzamento lavoro, consente una maggiore tranquillità nell’approccio alla disposizione. In definitiva può affermarsi che gli *step* da seguire sono:

1. valutare i potenziali aventi diritto al beneficio e la relativa “capienza” dell’Irpef. Bisogna ricordarsi sul punto che le detrazioni intervengono solo dopo gli oneri deducibili e che solo in alcuni casi è possibile modificare la fruizione delle altre detrazioni;
2. decidere “chi deve sostenere le spese e in che misura”;
3. successivamente comprendere come e se è possibile “creare” capienza nella relativa imposta lorda¹²;
4. stimare nel tempo l’andamento dei redditi e delle imposte, sapendo che comunque la cessione del credito è possibile anche per le rate di detrazione successive;
5. eventualmente decidere di ricorrere alle opzioni.

Seguendo queste regole minimali, sarà possibile fare la scelta migliore in assoluto e l’idea di “tenersi” la detrazione non è affatto da sottovalutare, nemmeno nelle ipotesi di scarse risorse finanziarie: tutto sommato, come detto in precedenza, le risorse possono giungere anche a seguito della scelta “ragionata” di ricorrere al ravvedimento dei versamenti erariali, magari anche in modalità frazionata. Dunque, massima attenzione a tutte le soluzioni che si offrono, senza rinunce acritiche: si tratta di

¹² Giusto a titolo di esempio, se l’immobile è di proprietà di 2 coniugi, ma uno soltanto di essi ha redditi e imposte elevate e capienti, è inutile far partecipare entrambi alle spese in equal misura. Allo stesso tempo, se un soggetto è incapiente in quanto già fruisce di oneri deducibili e detraibili elevati, laddove possibile è consigliabile ampliare la capienza dalle imposte, magari “spostando” quegli oneri che possono essere attribuiti ad altre persone. È il caso classico, ad esempio, delle spese sostenute nell’interesse dei familiari a carico, solitamente ripartite tra i coniugi ma che possono essere anche riferite per intero a uno solo di essi.

un'opportunità importante che può essere sfruttata interamente nel pieno rispetto della normativa esistente.

SCHEDA DI SINTESI

La detrazione del 110% è ripartibile in 5 quote annuali e al pari della stragrande maggioranza delle detrazioni è fruibile nei limiti dell'imposta lorda del contribuente, non potendo generare dei crediti da riportare nelle dichiarazioni successive per le eventuali eccedenze non capienti.



Il contribuente deve dunque valutare con attenzione sia l'ammontare della detrazione ottenibile, sia le possibilità di ripartizione con altri aventi diritto del beneficio (si pensi ai coniugi), sia le modalità di fruizione della detrazione medesima.



Ai fini della detrazione, deve aversi riguardo anche agli oneri deducibili e detraibili ulteriori che possono fruirsi in dichiarazione. Solo una parte di tali oneri è diversamente ripartibile, come nelle ipotesi delle spese sostenute nell'interesse dei familiari a carico. L'opzione di attribuire parte del beneficio ad altro soggetto (ad esempio il coniuge) deve essere vagliata per ampliare la capienza Irpef e decidere di detrarre, sapendo che negli anni successivi sarà comunque possibile ricorrere alle opzioni della cessione del credito per le rate residue ancora non fruita.



Ovviamente nelle ipotesi di conclamata incapacienza e/o comunque per la necessità di ottenere la provvista finanziaria indispensabile per i lavori, al contribuente residuano sempre le 2 interessanti opzioni di ottenere lo sconto in fattura oppure di ricorrere alla cessione del credito. In entrambi i casi non giungerà a un beneficio del 110%, ma evidentemente riuscirà comunque a ottimizzare il proprio vantaggio fiscale. In tale ottica deve porsi molta attenzione anche ai vari limiti di spesa, essendo consigliabile in alcuni casi la ripartizione delle spese in annualità diverse.

Le alternative alla detrazione. La cessione del credito e lo sconto in fattura

di Silvio Rivetti – dottore in legge

Premessa

Il D.L. 34/2020 non si limita a introdurre una versione “potenziata” di *eco bonus* e *sisma bonus*, ma, attraverso norme di assoluto impatto, sconfina nel campo del sostegno finanziario a favore sia degli interventi interessati dalla detrazione al 110%, sia della gran parte dei lavori edilizi agevolati dalle norme fiscali vigenti.

È in questa prospettiva che va colto il senso dei rinnovati meccanismi di cessione del credito e di sconto in fattura, che il Decreto Rilancio congegna in maniera innovativa al combinato disposto dei suoi articoli [119](#) e [121](#). Lo sforzo del Legislatore è qui volto a rimuovere quella serie di limiti di carattere operativo che avevano decretato, di fatto, il sostanziale insuccesso di tali strumenti, già noti al sistema e rimasti, nel passato, pressoché inutilizzati.

In particolare, mediante la novella, il Legislatore si ripromette di agevolare tutte le categorie di soggetti coinvolti nell'intervento edilizio. La legge, infatti, da un lato mira a concedere a qualunque contribuente, capiente o meno, che sostenga le spese per i lavori edilizi, di poter trasformare il *bonus* tributario cui ha diritto in credito d'imposta e dunque in vera e propria “moneta fiscale”, liberamente trasferibile (nel rispetto di date modalità tecniche) a soggetti terzi, compresi gli istituti di credito. Dall'altro, la medesima legge intende facilitare i cessionari di tali crediti e i fornitori degli interventi (i quali, previa concessione dello sconto in fattura, hanno incamerato crediti d'imposta corrispondenti), ammettendoli a cedere ulteriormente i crediti in parola a favore di altri soggetti, compresi gli istituti di credito: in modo da dare vita a un vero e proprio “mercato” di tali strumenti.

Va da sé che solo la disponibilità dei soggetti interessati a trasferire e assorbire i crediti in oggetto, in uno con il puntuale rispetto degli adempimenti delineati dal Legislatore come necessari, saranno gli elementi da cui dipenderà l'effettivo funzionamento dei meccanismi opzionali di cessione del credito e di sconto in fattura di cui sopra: e, in definitiva, il successo dell'intera “operazione *super bonus*”.

Il contributo che segue è dedicato proprio alla disamina dei dettagli operativi dei meccanismi “alternativi” sopra richiamati.

La cessione del credito e lo sconto in fattura: i vantaggi per il contribuente

L'[articolo 121](#), D.L. 34/2020 prevede che i contribuenti, anche non incapienti, che abbiano sostenuto spese a partire dal 1° luglio 2020 in relazione agli interventi agevolati al 110% ai sensi del precedente [articolo 119](#) (nonché spese a partire dal 1° gennaio 2020 per interventi afferenti al recupero del patrimonio edilizio esistente, all'eco *bonus*, al sisma *bonus*, al *bonus* facciate, all'installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici) possono optare, in luogo del godimento diretto dell'agevolazione fiscale spettante a titolo di detrazione d'imposta, alternativamente o per la cessione a terzi di un credito d'imposta di pari ammontare della detrazione (con facoltà di successiva, ulteriore cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari), oppure per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto e pari al massimo al corrispettivo stesso, concesso dai fornitori degli interventi e recuperabile da questi ultimi sotto forma di credito d'imposta, del valore pari alla detrazione spettante (con facoltà, anche qui, di successiva cessione a terzi, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari).

La valenza di "leva finanziaria" di tali meccanismi si coglie appieno nella facoltà che è ora data ai contribuenti, di potersi sottrarre al tradizionale godimento "rateizzato" della detrazione fiscale sull'arco temporale quinquennale o decennale (con conseguente rischio di perdita dell'agevolazione o di quote di essa, nelle annualità connotate da incapienza d'imposta), optando invece per l'immediata monetizzazione del *bonus* fiscale, a mezzo dell'incameramento del suo prezzo di cessione oppure dell'elisione del prezzo dei lavori, mediante lo sconto praticato in fattura dal fornitore.

Al riguardo, è da notare che l'opzione può essere effettuata anche in relazione alle residue rate di detrazione, non fruite in dichiarazione: con la regola che l'opzione riguarderà la totalità delle rate residue in maniera irrevocabile. È dunque ammessa la possibilità, per esempio, di usufruire delle prime 3 rate in detrazione e poi di cedere il credito corrispondente a quelle residue.

A miglior vantaggio del contribuente che sostenga spese in relazione a interventi complessi, da svolgersi in un arco temporale ampio, l'articolo 121, D.L. 34/2020 prevede, inoltre, al suo comma 1-*bis*, che l'opzione può essere esercitata in relazione a ciascun stato di avanzamento lavori. Con riferimento ai soli interventi agevolabili al 110%, tuttavia, la norma pone il limite per cui l'opzione è esercitabile al massimo per 2 Sal per ogni intervento complessivo; e impone che ciascuno di tali Sal si riferisca a una significativa *tranche* di valore dell'intervento, quantificata nel 30% almeno del valore dello stesso.

Nel caso, poi, in cui vi siano più soggetti possessori di un medesimo immobile, che sostengono le spese per gli interventi agevolabili facenti riferimento a quest'ultimo, è dato a ciascuno di essi di decidere

autonomamente se avvalersi direttamente della detrazione a sé spettante, usufruendone nell'arco pluriennale di cui alla relativa disciplina, o se optare per la conversione del proprio beneficio in credito da cedere, oppure in sconto da scomputarsi in fattura. Ciò è da tenere in particolare considerazione in ambito condominiale, come si vedrà appresso (fermo restando che l'assunzione di una scelta unitaria e univoca, da parte del condominio tutto, sembrerebbe essere la soluzione più consigliabile e ovvia). L'argomento si declina allo stesso modo, ovviamente, in relazione a tutti gli altri casi di comproprietà immobiliare (si pensi, ad esempio, all'ipotesi dei familiari conviventi, titolari di propria posizione fiscale e capienza d'imposta, che sostengano le spese per i lavori).

Lo sconto in fattura: un breve *focus*

Tra le 2 opzioni esercitabili, pare opportuno soffermarsi con più attenzione sulle peculiarità del meccanismo dello sconto in fattura, che era già stato varato in passato dal Legislatore fiscale, ma forse senza eccessiva convinzione (tanto che non aveva sortito alcun effetto incentivante la realizzazione dei lavori edili, visto l'evidente disinteresse degli operatori economici a incamerare crediti d'imposta da utilizzarsi *postea*, in luogo della più utile liquidità). Esso merita di essere analizzato in occasione del suo *maquillage*, quantomeno sotto 2 aspetti.

In primo luogo si voglia considerare che, nella sua rinnovata veste, lo sconto in fattura può ora essere concesso sia in versione "integrale" (ovvero fino all'importo massimo pari al corrispettivo dovuto), sia in versione "parziale", potendo essere configurato anche in misura inferiore rispetto al valore della detrazione spettante (circostanza, questa, che non è consentita dalla norma originaria, ovvero l'[articolo 14](#), comma 3.1, D.L. 63/2013).

Al riguardo la recente [circolare n. 24/E/2020](#), emanata dall'Agenzia delle entrate a proposito del *super bonus* 110%, opportunamente chiarisce, al suo punto 7 (pag. 36 e 37), che il fornitore concedente uno sconto parziale, che non elide completamente il prezzo che gli è dovuto, potrà godere di un credito d'imposta da calcolarsi sul solo importo dello sconto concesso. Ne deriva quindi che, ad esempio, a fronte di una spesa del contribuente di 100.000 euro agevolabile al 110%, su cui venga concordato uno sconto di 40.000 euro, il fornitore diverrà titolare di un credito d'imposta compensabile o cedibile di 44.000 euro.

Al riguardo, è da notare che la stessa circolare ammette espressamente il contribuente a godere, a sua volta, del residuo beneficio rimasto a suo carico (calcolato, nell'esempio in parola, con applicazione dell'aliquota al 110% sul residuo di spesa non scontato di 60.000 euro: e dunque pari a 66.000 euro) in

2 modalità diverse: o usufruendone in termini *standard*, a titolo di detrazione da esporsi in dichiarazione; oppure optando per la sua cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito e intermediari finanziari. La precisazione è interessante e opportuna, perché chiarisce che le 2 opzioni, di cessione del credito e di sconto in fattura, benché definite “alternative” sia nel testo di legge sia nello stesso atto di prassi, sono da intendersi invece come potenzialmente coesistenti, sia tra di loro (nel senso che è dato lo sconto parziale, in combinazione con la cessione parziale del residuo), sia in relazione al godimento ordinario della detrazione in dichiarazione (nel senso che è dato lo sconto parziale, in combinazione con la detrazione parziale del residuo).

In tema di sconto in fattura, un’ulteriore riflessione merita poi di essere esposta, specificamente in punto Iva. La redazione della relativa norma del Decreto Rilancio, invero, pare peccare di una carenza di tecnicismo che genera confusione.

Il testo dell'[articolo 121](#), comma 1, lettera a), Decreto Rilancio, infatti, dispone letteralmente che lo sconto è da calcolarsi “*sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso*”. Ora, per “corrispettivo” è da intendersi, tecnicamente, la base imponibile dell’Iva, ex [articolo 13](#), D.P.R. 633/1972: ovvero il prezzo degli interventi. Sembrerebbe dunque, stando al dato normativo, che lo sconto possa elidere, al massimo, il prezzo/corrispettivo, ma non l’importo dell’Iva: con la conseguenza che, su una fattura dal corrispettivo (imponibile) di 100.000 euro, interessata da un’Iva in rivalsa di 10.000 euro (Iva in edilizia tipicamente al 10%), il contribuente potrebbe vedersi praticato, al massimo, uno sconto pari al corrispettivo di 100.000 euro; e sarebbe ancora tenuto a versare l’Iva, per 10.000 euro.

Il [provvedimento direttoriale n. 283847 dell’8 agosto 2020](#), recante le disposizioni di attuazione dell’esercizio delle opzioni (di cui meglio infra) conferma dal canto suo, al punto 3.1, terzo periodo, che “*l’importo dello sconto praticato non riduce l’imponibile ai fini dell’imposta sul valore aggiunto*”: e dunque l’operazione resta imponibile Iva a tutti gli effetti.

Tuttavia, è pacifico che l’Iva addebitata in fattura, calcolata sul corrispettivo dovuto per l’effettuazione degli interventi, rappresenta una spesa detraibile dall’Irpef da parte delle persone fisiche. Queste, infatti, calcolano la detrazione con applicazione della relativa aliquota (nel caso, del 110%) sull’intero importo della fattura, Iva compresa.

Del resto, non avrebbe senso, né dal punto di vista della disciplina della detrazione ai fini delle imposte dirette, né dal punto di vista “commerciale”, uno sconto fattura “integrale” che imponga il versamento dell’Iva. Se così fosse, infatti, si perderebbe l’effetto di “leva finanziaria” dell’agevolazione a favore del contribuente, che è stimolato a effettuare i lavori proprio perché non gravato dall’effettivo sostenimento di alcuna spesa.

È evidente che l'equivoco scaturisce dall'ennesima, scarsa coordinazione tra un testo legislativo redatto e concepito a fini delle imposte dirette, e l'impianto normativo rilevante in punto Iva (che è di derivazione comunitaria). Sul tema, è dunque utile consultare il provvedimento direttoriale sopra citato, al combinato disposto dei suoi punti 3.1, primo periodo e 3.3, per avvedersi che *“il contributo sotto forma di sconto... è pari alla detrazione spettante”*; e che l'importo di quest'ultima *“è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta”*. Tra tali spese, rilevanti ai fini della detrazione, figura anche l'importo dovuto ai fini Iva, per costante prassi erariale.

Se, dunque, lo sconto praticato non può che riguardare il complessivo importo di corrispettivo più Iva, resta fermo che il fornitore, a fronte della valenza “finanziaria” di tale sconto, che non riduce l'imponibile Iva, resterà obbligato a versare all'Erario l'Iva addebitata in fattura: salvo compensarla in sede di gestione del credito d'imposta. Tale modalità non interferisce sulla neutralità dell'imposta (attesa anche l'immutata persistenza del diritto alle detrazioni Iva sugli acquisti, ex [articolo 19](#), D.P.R. 633/1972).

Un'ultima precisazione può essere infine opportuna, per quanto ovvia. In presenza di più fornitori per lo stesso intervento, la detrazione spetta in relazione al totale delle spese sostenute nei confronti di ognuno di essi, nel periodo d'imposta di riferimento.

L'utilizzabilità in compensazione dei crediti, da parte dei cessionari e dei fornitori

Cessionari e fornitori possono usufruire dei crediti d'imposta incamerati, rispettando quanto a essi la stessa ripartizione in quote annuali propria della detrazione originaria, mediante utilizzo in compensazione orizzontale a mezzo F24, con riferimento a qualunque tipo d'imposta da corrispondere e sempre in relazione alle rate residue di detrazione non fruite.

L'utilizzo dei crediti in compensazione è possibile a far data dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese: e comunque a partire dal giorno 10 del mese successivo a quello di ricezione dell'obbligatoria comunicazione telematica esprimente l'esercizio dell'opzione (di cui meglio *infra*). Con apposita risoluzione verranno forniti i codici tributo e le istruzioni per la compilazione del modello F24. Intanto, è bene ricordare che i cessionari e i fornitori sono tenuti a confermare l'esercizio dell'opzione e quindi la sua accettazione, a mezzo delle modalità telematiche disponibili nell'area riservata del sito *internet* dell'Agenzia delle entrate.

In ogni caso, per agevolare la spendita in compensazione dei crediti *de quibus*, il Legislatore ha ritenuto opportuno rimuovere le preesistenti limitazioni alle compensazioni, previste da plurime disposizioni di legge di cautela.

Non sono quindi più applicabili, ai crediti in parola, il generale limite di compensabilità previsto per i crediti d'imposta e contributi, pari a di 700.000 euro ex [articolo 34](#), L. 388/2000 (già elevato a 1 milione di euro per il solo 2020); né il limite previsto per i crediti d'imposta da indicarsi nel quadro RU della dichiarazione, pari a 250.000 euro ex [articolo 31](#), comma 1, D.L. 78/2010; né il divieto del ricorso alla compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro ex articolo 1, comma 53, L. 244/2007.

È stato tuttavia chiarito che non è dato, ai cessionari e ai fornitori, di utilizzare e riportare negli anni successivi le eventuali quote di credito d'imposta spettanti e non utilizzate entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento; così come non è loro consentito di richiedere a rimborso quanto non utilizzato in compensazione. Il mancato utilizzo della quota di beneficio nel periodo d'imposta di appartenenza, quindi, ne comporta la perdita, esattamente come succede in capo al singolo contribuente in relazione alle quote di detrazione non fruite.

La plurima cedibilità dei crediti d'imposta, da parte dei cessionari e dei fornitori

In alternativa rispetto alla gestione in compensazione, i cessionari e i fornitori possono ulteriormente cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione dell'obbligatoria comunicazione telematica (che è attestata da una ricevuta, rilasciata dal sistema informatico nei 5 giorni dall'invio della comunicazione stessa, al soggetto che l'ha trasmessa). I primi cessionari, divenendo cedenti, operano con le medesime modalità informatiche del primo cedente e rispettando gli stessi termini; ed egualmente i nuovi cessionari sono tenuti agli stessi adempimenti di accettazione telematica dell'opzione.

La legge concede ora anche agli istituti di credito e agli altri intermediari finanziari la facoltà di divenire cessionari dei crediti d'imposta in oggetto e tale previsione rappresenta uno dei profili d'innovazione più marcati dell'intera disciplina qui in esame: a correggere quell'impostazione di eccessiva chiusura verso il mondo del credito, che aveva verosimilmente contribuito a compromettere il buon funzionamento degli analoghi meccanismi già predisposti in passato dal Legislatore. È evidente, anzi, che la norma aspira a coinvolgere il sistema bancario come snodo centrale nella circolazione dei crediti in parola, quando non di "collettore" in ultima istanza degli stessi.

Sul tema, è sempre da notare che qualunque cessione del credito - sia quella originaria del contribuente, sia quelle successive da parte dei soggetti già cessionari - può essere concordata per un prezzo inferiore rispetto all'importo della detrazione.

Tale profilo può contribuire ad agevolare il mercato dei crediti in questione, con una circolazione che al momento si può azzardare a definire “libera” perché nessuno degli atti di prassi erariale sin qui emanati (la [circolare n. 24/E/2020](#), la guida al *super bonus* 110%, il [provvedimento direttoriale n. 283847 dell'8 agosto 2020](#)) vi detta limiti di sorta. Al riguardo, è da notare che non è stata replicata quella lettura restrittiva, per effetto della quale si voleva confinata la cessione del credito ai soli soggetti collegati al rapporto originante la detrazione ([risposta a interpello n. 298/2019](#)). Anzi, la citata circolare n. 24/E/2020, al punto 7, pagina 39, dispone apertamente che “*i soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di successive cessioni*”; mentre la guida al *super bonus* ribadisce che il credito d'imposta può essere ceduto un numero di volte illimitato, a qualsiasi soggetto (*faq* n. 10, pagina 29). Restano comunque da inquadrare una serie di casistiche *borderline*: ad esempio, se è qualificabile come effettivo soggetto “terzo” la società commerciale cessionaria di cui la persona fisica, che ha sostenuto le spese per i lavori, è socio unico; o la società controllata da quella fornitrice, esecutrice degli interventi o fornitrice dei beni per i quali è stato concesso lo sconto in fattura. Non potranno che essere i prossimi atti di prassi dell'Agenzia delle entrate a delineare i confini del quadro interpretativo, nel contesto del quale l'attività dei soggetti interessati verrà a svolgersi.

Rispetto ai citati meccanismi di circolazione dei crediti, è poi sempre da tenere presente la disciplina della responsabilità dei cessionari e dei fornitori, dettata dall'[articolo 121](#), commi 5 e 6, Decreto Rilancio. Tale responsabilità è delineata in termini solidali rispetto alla responsabilità propria del contribuente, in relazione al recupero dell'intero importo pari alla detrazione non spettante (oltre a interessi e sanzioni per concorso, ex [articolo 9](#), D.Lgs. 472/1997), laddove l'Agenzia delle entrate accerti l'inesistenza (anche parziale) dei requisiti che danno diritto alla detrazione e il concorso nella violazione dei cessionari e fornitori stessi. Diversamente, questi ultimi risponderanno in proprio solo per l'eventuale utilizzo dei crediti d'imposta in maniera irregolare o in misura maggiore rispetto a quanto ricevuto.

Il visto di conformità per gli interventi al 110% e la comunicazione all'Agenzia delle entrate dell'esercizio dell'opzione

Ai fini dell'esercizio delle opzioni in parola, con riguardo agli interventi rilevanti in punto *super bonus*, l'articolo 121, Decreto Rilancio prevede obbligatoriamente il rilascio del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione, che attesta la presenza delle asseverazioni e attestazioni tecniche ex [articolo 119](#), Decreto Rilancio la sussistenza dei presupposti della detrazione. Le spese per tale visto,

rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf, fanno parte delle voci di spesa detraibili.

Quanto invece all'obbligatoria comunicazione telematica per l'esercizio delle opzioni, essa è stata disciplinata dal [provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 283847 datato 8 agosto 2020](#), che ha approvato il modello da utilizzarsi e dettato le dettagliate istruzioni operative e ai termini da rispettarsi, a pena di inefficacia dell'opzione nei confronti dell'Agenzia delle entrate.

In particolare, l'atto direttoriale dispone che l'esercizio delle opzioni deve essere comunicato al Fisco 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 luogo alla detrazione (ovvero, in caso di cessione del credito concernente le rate di detrazione residue e non fruite, la comunicazione deve essere effettuata entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione).

Nel caso di interventi edilizi non interessati dal *super bonus* 110%, facenti riferimento a edifici unifamiliari e singole unità immobiliari, la comunicazione relativa all'opzione deve essere inoltrata dal contribuente che sostiene le spese, direttamente o per mezzo di qualunque intermediario abilitato all'invio delle dichiarazioni. Viceversa, se l'opzione riguarda interventi agevolati al 110% sulle unità immobiliari, la relativa comunicazione deve obbligatoriamente essere inviata da parte del professionista che ha rilasciato il visto di conformità richiesto dal comma 11 dell'[articolo 119](#), Decreto Rilancio.

Quanto, invece, agli interventi non interessati dal *super bonus* 110% eseguiti sulle parti comuni dei condomini, la comunicazione deve essere inviata dall'amministratore, o direttamente o a mezzo degli intermediari abilitati (laddove non vi sia obbligo di nomina dell'amministratore, l'adempimento può essere eseguito da uno dei condòmini a ciò incaricato). È evidente che, idealmente, l'opzione esercitata dovrebbe riguardare il beneficio fiscale complessivo, riferentesi a tutte le spese sostenute per il condominio e dunque a tutte le quote di beneficio spettanti ai condòmini. Tuttavia, è da notare, come già sottolineato *supra*, che il singolo condòmino è titolato a scegliere in maniera del tutto autonoma, rispetto agli altri condòmini, se usufruire del risparmio d'imposta che gli spetta (per effetto del riparto millesimale) in maniera "tradizionale" o "alternativa"; così come il singolo condòmino è titolato e gestire il beneficio spettantegli in parte mediante detrazione diretta, in parte mediante cessione delle restanti rate non fruite. In tale ultimo caso, la comunicazione dovrà essere inviata dal condòmino stesso, o direttamente o mediante intermediario.

Nel caso di interventi riguardanti le parti comuni del condominio che danno diritto alla detrazione al 110%, gli obblighi di comunicazione vanno gestiti con particolare attenzione. La comunicazione può essere inviata dall'amministratore, direttamente o mediante intermediario; nonché dal soggetto che ha rilasciato il visto di conformità, con la precisazione che solo quest'ultimo potrà porre in essere l'adempimento, in caso di cessione del credito relativo alle rate di detrazione residue e non fruite. Nel caso di condominio minimo senza amministratore, la comunicazione è inviata dal condòmino a ciò incaricato: ma in questo caso il soggetto che rilascia il visto deve cooperare verificando e validando, nell'area telematica riservata, i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni tecniche richieste dalla normativa.

Per gli interventi sulle parti comuni, il singolo condòmino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera assembleare, ne dà tempestiva comunicazione all'amministratore (o al condòmino incaricato, nel condominio minimo), in uno con l'accettazione del cessionario. Vanno specificati, al riguardo, i codici fiscali del cedente e del cessionario, oltre all'importo del credito ceduto. L'amministratore (o il condòmino del condominio minimo) deve quindi comunicare ai condòmini che hanno esercitato l'opzione di cessione il numero di protocollo telematico della relativa comunicazione.

In generale è poi da ricordare che, in caso di interventi rilevanti in punto eco *bonus* agevolati al 110%, sia trainanti sia trainati, riguardanti sia condomini sia edifici unifamiliari, la comunicazione dell'opzione può essere inviata all'Agenzia delle entrate solo una volta decorsi 5 giorni lavorativi dal rilascio, da parte dell'Enea, della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione tecnica prevista per detti lavori. Questo consente l'incrocio dei dati tra le Amministrazioni ed eventualmente lo scarto delle comunicazioni che menzionino asseverazioni mai inoltrate all'Enea e dunque inesistenti.

All'invio della comunicazione segue a sua volta, nei 5 giorni, il rilascio di una ricevuta telematica che ne attesta la regolare acquisizione da parte del sistema informatico, o lo scarto. La comunicazione può essere integralmente annullata e sostituita, entro il quinto giorno del mese successivo a quello di invio: altrimenti, ogni comunicazione successiva si aggiunge alle precedenti.

È da ribadire, come già segnalato sopra, che il rispetto degli adempimenti in materia di comunicazione dell'opzione è di fondamentale importanza: la violazione dei termini e delle articolate modalità previste dal provvedimento direttoriale per l'invio della comunicazione in parola è sanzionata in maniera grave, con l'inefficacia dell'opzione nei confronti del Fisco.

SCHEDA DI SINTESI

Il Decreto Rilancio, mediante i meccanismi di cessione del credito e di sconto in fattura, mira a fornire innovativo sostegno finanziario a favore della gran parte degli interventi edilizi agevolati dalle norme fiscali vigenti e non solo a quelli interessati dalla detrazione al 110%.



Invece del godimento della detrazione su più annualità, il contribuente può optare per la sua immediata monetizzazione, grazie al prezzo della sua cessione o l'elisione del costo dei lavori mediante lo sconto in fattura. L'opzione può riguardare ciascun Sal, con un limite massimo di 2 Sal per intervento complessivo in caso di detrazione al 110% (ciascuno dal valore minimo del 30% dell'intervento stesso). L'opzione di cessione può essere parziale e concernere, in blocco, le residue rate di detrazione non ancora fruite in dichiarazione.



Il fornitore può concedere uno sconto inferiore all'importo della detrazione spettante: godendo di un credito d'imposta da calcolarsi sull'importo dello sconto concesso. Parallelamente, il contribuente godrà della detrazione, cedibile, da calcolarsi sulla differenza. Lo sconto "integrale" non può essere maggiore del corrispettivo ma, essendo pari a tutta la detrazione spettante, riguarda anche l'Iva in rivalsa. L'operazione resta imponibile Iva a tutti gli effetti.



L'utilizzabilità in compensazione dei crediti d'imposta da parte dei cessionari rispetta la stessa ripartizione in quote annuali della detrazione originaria. Il mancato utilizzo della quota di beneficio nel periodo d'imposta di appartenenza, ne comporta la perdita. La compensazione è possibile dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese; e a partire dal giorno 10 del mese successivo a quello di ricezione dell'obbligatoria comunicazione telematica relativa all'opzione. Sono state rimosse le preesistenti limitazioni alle compensazioni, previste dalle norme di cautela.



Il provvedimento direttoriale n. 283847/2020 ha approvato il modello di comunicazione dell'esercizio dell'opzione e dettato le relative istruzioni operative, più stringenti nel caso del *super bonus* al 110%. La circolazione dei crediti è largamente facilitata rispetto al passato e il coinvolgimento degli istituti di credito è novità di grande rilievo. Da ricordare che i cessionari e i fornitori che partecipino delle violazioni rispondono in solido con il contribuente, in relazione ai recuperi delle detrazioni non spettanti. Le opzioni in ambito 110% esigono il rilascio del visto di conformità.