

Normativa e prassi

Superbonus 110%: via libera al modello per la cessione o lo sconto in fattura

8 Agosto 2020

Oltre alla modulistica, necessaria a comunicare in via telematica all'Agazia le opzioni alternative, una circolare con le principali novità e gli adempimenti a carico degli operatori



I chiarimenti sull'eccezionale misura di sostegno all'economia all'insegna della crescita e degli investimenti "green". Ammessi al Superbonus familiari e conviventi di fatto del possessore o detentore dell'immobile, se hanno effettivamente sostenuto le spese per i lavori, e anche imprenditori e autonomi sulle unità immobiliari rientranti nella sfera privata. La detrazione, inoltre, spetta per le spese "accessorie", sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione che i lavori siano effettivamente realizzati. Con la **circolare n. 24/E** dell'8 agosto 2020, l'Agazia fornisce un primo quadro sulla detrazione del 110%, da ripartire in cinque quote annuali, per le spese relative agli interventi di risparmio energetico "qualificato" e riduzione del rischio sismico, sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Approvato, inoltre, con il **provvedimento** dell'8 agosto 2020, il **modello** di Comunicazione che consente di fruire dal prossimo 15 ottobre dell'opzione per lo "sconto in fattura" o la "cessione del credito d'imposta" corrispondente alla detrazione spettante, con le relative **istruzioni** per la corretta compilazione.

Di seguito le principali novità dei due documenti siglati dal direttore dell'Agazia, Ernesto Maria

Ruffini.

Provvedimento dell'8 agosto 2020

Dati da comunicare all'Agenzia

Fra le grandi novità previste dalla misura di favore, quella di poter optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, per lo "sconto in fattura", un contributo, cioè, sotto forma di sconto su quanto dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore da recuperare con il credito d'imposta. I beneficiari, inoltre, potranno cedere il credito corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e intermediari finanziari. Per effettuare tali opzioni alternative alla detrazione diretta sarà necessario inviare, esclusivamente in via telematica, all'Agenzia l'apposito **modello** di Comunicazione approvato con il provvedimento di oggi.

L'opzione, valida sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari che per quelli relativi alle parti comuni degli edifici, si applica agli interventi per il recupero del patrimonio edilizio, per l'efficienza energetica, per le misure antisismiche, per il recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per l'installazione di impianti fotovoltaici e delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Nel modello dovranno essere indicati i dati del soggetto che trasmette la comunicazione (beneficiario, intermediario, amministratore di condominio, soggetto che appone il visto), l'opzione esercitata, la tipologia di intervento effettuato, l'ammontare della spesa sostenuta e del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto, i dati identificativi dell'immobile oggetto dell'intervento e i dati dei beneficiari e dei cessionari/fornitori.

Nella sezione riservata a chi appone il visto di conformità, da compilare solo in caso di Superbonus, vanno indicati anche i dati identificativi delle asseverazioni previste per gli interventi ecobonus e sismabonus.

Per i termini, occhio al 16 marzo

La comunicazione dovrà essere inviata all'Agenzia a partire dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

La comunicazione della cessione del credito relativa alle rate di detrazione non fruita deve essere trasmessa 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. Se per gli interventi eseguiti spetta il Superbonus, la comunicazione va trasmessa esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

L'esercizio dell'opzione

Sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, l'opzione è comunicata all'Agenzia utilizzando il modello allegato al provvedimento di oggi, denominato *"Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"*.

La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario, quella relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente o tramite intermediario. Nel paragrafo 4 del provvedimento sono elencati nel dettaglio gli altri casi particolari dei soggetti tenuti all'adempimento.

Fruizione del credito ceduto

I cessionari e i fornitori possono utilizzare il credito d'imposta esclusivamente in compensazione, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite dal beneficiario originario. Lo sconto è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese. La quota dei crediti d'imposta che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta.

In alternativa all'utilizzo diretto, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, a partire dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione, con facoltà di successiva cessione.

Il **modello** e le relative **istruzioni** sono da oggi disponibili sul sito dell'Agenzia.

Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020

Conviventi inclusi fra i beneficiari

Sono ammessi al Superbonus i condomini, le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, gli Istituti autonomi case popolari, le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, le Onlus le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nell'apposito registro, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Al riguardo, la circolare evidenzia che con l'espressione *"persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni"* il legislatore ha voluto destinare l'agevolazione alle unità immobiliari oggetto di interventi qualificati non riconducibili a beni relativi all'impresa (articolo 65 del Tuir) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del Tuir).

La detrazione, quindi, chiarisce la circolare, spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, se le spese sono sostenute sugli immobili appartenenti alla sfera “privata” dei contribuenti. La limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati “su unità immobiliari”, in quanto i soggetti titolari di reddito d’impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del Superbonus per le 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.

La circolare precisa, inoltre, che i contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, se le spese sono effettuate per le parti comuni dell’edificio. Viene inoltre chiarito che la maxi-agevolazione non spetta per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio che abbia un unico proprietario o sia in comproprietà fra più soggetti.

Sono ammessi alla detrazione anche i familiari e i conviventi di fatto del possessore o del detentore dell’immobile, sempre che sostengano le spese degli interventi. Si tratta fra l’altro, del coniuge, del componente dell’unione civile dei parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado, oltre ai conviventi di fatto.

La detrazione spetta a condizione che:

- siano conviventi con il possessore o detentore dell’immobile oggetto dell’intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all’avvio dei lavori
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza.

L’agevolazione, quindi, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell’immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione, perché ad esempio locati o dati in comodato d’uso.

Ha diritto alla detrazione, infine, 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.

Interventi ammessi

Potranno usufruire del super sconto gli interventi “trainanti” (isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, raffrescamento o fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, riduzione del rischio sismico, previsto dall'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* del Dl n. 63/2013).

Gli interventi sono ammessi al beneficio purché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Il Superbonus spetta anche per gli interventi “trainati” (se eseguiti congiuntamente ad almeno uno di quelli trainanti), cioè quelli per efficientamento energetico (ecobonus), nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento, per l'installazione delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, per l'installazione di impianti solari fotovoltaici.

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in “condominio” (sia trainanti, sia trainati)
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati)
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati)
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

L'agevolazione non può essere chiesta, invece, per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

La detrazione, inoltre, spetta anche per alcune spese “accessorie”, sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare, delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse (perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione) o di costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi.

Detrazione in 5 quote annuali

Il *bonus* del 110%, va ripartito tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e si

applica alle spese sostenute, per interventi “trainanti” e “trainati”, dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.

I limiti di spesa ammessi alla detrazione variano a seconda del tipo di intervento e degli edifici oggetto dei lavori. L'importo massimo di detrazione spettante si riferisce ai singoli interventi agevolabili ed è imputato all'unità immobiliare oggetto dell'intervento: il *bonus* quindi andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa sulla base delle somme versate da ciascuno e documentate. Nel caso in cui sul medesimo edificio siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di essi.

Per fare un esempio, nel caso in cui due contribuenti comproprietari di un immobile provvedono all'isolamento termico delle superfici opache, il cui limite di spesa è di 50mila euro e alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, che ha un limite di spesa pari a 30mila, avranno diritto alla detrazione del 110%, calcolata su un importo complessivo di 80mila euro, da ripartire in base alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno.

L'Agenzia precisa anche che l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta lorda annua: la quota annuale della detrazione che non trova capienza non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi, né essere chiesta a rimborso. In ogni caso, in alternativa alla fruizione della detrazione, il contribuente anche se incapiente può optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione stessa.

Bonus trasmissibile in caso di vendita o decesso

In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale (vendita o donazione) sulla quale sono stati realizzati gli interventi ammessi al Superbonus, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, il diritto alla fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, all'erede che conservi la detenzione del bene.

Si al cumulo se la singola spesa è contabilizzata

La circolare ricorda gli altri interventi di riqualificazione energetica, diversi da quelli che danno diritto al Superbonus, per i quali sono già riconosciute delle agevolazioni. Si tratta ad esempio dei lavori di riqualificazione energetica degli edifici (articolo 14 DL n. 63/2013) per i quali spetta una detrazione che va dal 50% al 85%, dell'installazione di impianti solari fotovoltaici o della ricarica di veicoli elettrici, per i quali è prevista la detrazione pari al 50% delle spese (tutti da ripartire in 10 quote annuali).

Al riguardo l'agenzia chiarisce che se gli interventi ammessi al Superbonus rientrano astrattamente tra quelli di riqualificazione energetica o di recupero del patrimonio edilizio agevolabili ai sensi del citato decreto legge, non è consentita la sovrapposizione e il contribuente deve scegliere, per le medesime spese, quale agevolazione applicare.

Diverso invece è il caso in cui si realizzano dei lavori sull'involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili. Se sono stati eseguiti, ad esempio, nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, sia interventi ammessi al Superbonus (come il cappotto termico) sia interventi esclusi, ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia con detrazione al 50% (ad esempio, il rifacimento dell'impianto idraulico), il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati i singoli adempimenti previsti dalla misura agevolativa.

Le misure di prevenzione dalle frodi

Come indicato anche nel provvedimento di oggi, vista l'entità dell'agevolazione, per contrastare eventuali comportamenti illeciti, il contribuente dovrà richiedere, ai fini dell'opzione per la cessione del *bonus*, o lo sconto in fattura, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta (rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni, o dai responsabili dei Caf).

In ogni caso sia per l'utilizzo diretto in dichiarazione sia per le opzioni alternative sarà necessaria la "attestazione" o "asseverazione", che certifichi requisiti tecnici e congruità delle spese. L'asseverazione per gli interventi di efficientamento energetico va trasmessa *online* all'Enea, secondo le modalità stabilite con decreto del ministro dello Sviluppo economico, mentre quella richiesta per gli interventi antisismici va depositata presso lo sportello unico competente.

Per espressa previsione normativa, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità, nonché delle attestazioni e delle asseverazioni sono detraibili nella misura del 110%, nei limiti previsti per ciascun intervento.

di

Patrizia De Juliis

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/superbonus-110-via-libera-al-modello-cessione-o-sconto-fattura>