



Mansionario Sintetico Normativo

e

Check list – Documentazione Bonus Fiscali

## Norma

Il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (c.d. Decreto "Rilancio"), ha incrementato al 110% la detrazione d'imposta per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per specifici interventi di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico (c.d. "Superbonus").

## Elementi da verificare

### 1. Il beneficiario della detrazione

#### a) tipologia di soggetto beneficiario

- condominio;
- persona fisica, al di fuori dell'esercizio di impresa, arte o professione;
- istituto autonomo case popolari o simili;
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- ONLUS, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;
- associazioni e società sportive dilettantistiche (solo per i locali spogliatoio).

**b) titolo di proprietà o di possesso/detenzione** che lo lega all'immobile oggetto degli interventi agevolabili (che il **titolo di possesso o detenzione**, oltre che essere idoneo, deve anche essere **presente "al momento di avvio dei lavori** o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio). Tale titolo di possesso o detenzione dell'immobile, può variare all'interno delle seguenti **casistiche**, tutte accettabili:

- possesso in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenzione sulla base di un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato;
- qualifica di familiari del possessore o del detentore come individuati dall'art. 5, comma 5, TUIR (coniuge, componente dell'unione civile ex lege n. 76/2016, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto ai sensi della legge n. 76 del 2016;
- possesso, in qualità di promissario acquirente, dell'immobile oggetto di intervento, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato che preveda espressamente tale immissione nel possesso

Per quanto riguarda invece i **familiari** sono necessarie le seguenti e ulteriori **due condizioni** che il professionista dovrà accertare:

- 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;
- che le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può però esplicarsi la convivenza.

Ovviamente i familiari non dovranno avere un contratto di comodato ma è sufficiente che gli stessi attestino, tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la loro condizione.

Attenzione anche alla **situazione reddituale** del beneficiario. Per le persone fisiche la circolare n. 24/E/2020 ha infatti precisato che il superbonus 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.

## 2. Tipologia di immobile oggetto dei lavori

Alla luce delle disposizioni contenute nell'art. 119, D.L. n. 34/2020 e dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate, le possibili tipologie di **immobili suscettibili di interventi agevolabili al 110%** sono:

- parti comuni di edifici residenziali in condominio;
- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze;
- unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze;
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo per gli interventi c.d. trainati);
- unità immobiliari adibite a spogliatoio (solo per associazioni e società sportive dilettantistiche).

Nel caso di lavori effettuati dai condomini, sarà inoltre necessario acquisire anche la delibera che autorizza lo svolgimento dei lavori o una autocertificazione da parte dell'amministratore.

Nella verifica della tipologia di immobile occorrerà anche tenere presente che, per espressa previsione normativa, le unità immobiliari in categoria **A1, A8 e A9** sono **sempre escluse** dai benefici del superbonus.

## 3. Tipologia di interventi effettuati e verifica limiti di spesa

E' necessario verificare, dal punto di vista strettamente documentale, che le spese sostenute sono relative ad uno o più degli **interventi c.d. trainanti**, che danno accesso al superbonus, sarà necessario verificare la presenza di eventuali **interventi trainati** (che danno diritto al superbonus se eseguiti congiuntamente ai lavori trainanti) o di altre tipologie di interventi che possono dare diritto ad altre agevolazioni fiscali, quali, ad esempio, quelle sulle ristrutturazioni edilizie.

Una volta individuate le tipologie di interventi eseguiti e verificata la documentazione di supporto, il CAF dovrà verificare il **limite di spesa massimo ammissibile** sulla base delle previsioni contenute nell'art. 119.

## **Ricordiamo le tipologie di interventi rientranti nel c.d. superbonus (c.d. interventi trainanti) sono:**

*“Il Superbonus spetta per gli interventi di efficientamento energetico previsti dall’articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, eseguiti **congiuntamente** ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti”*

Nota tecnica: *“Gli interventi di efficientamento energetico indicati nel citato articolo 14 del decreto legge n. 63/2013 danno diritto al Superbonus, a prescindere dalla effettuazione degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (interventi trainanti), qualora questi ultimi non possano essere realizzati in quanto gli immobili sono sottoposti alla tutela disciplinata dal Codice dei beni culturali e del paesaggio<sup>[9]</sup> o per effetto di regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali. Ai fini del Superbonus è, comunque, necessario che gli interventi indicati nel citato articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta”*

Cfr. tabella istruzioni <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/modello-e-istruzioni-ristruttu-edilizia.it>

## **4. Verifica delle spese relative agli interventi effettuati**

Si tratta di una **verifica fondamentale** perché dalla stessa può dipendere il successivo calcolo dell’agevolazione spettante.

Il CAF dovrà prestare anche particolare attenzione alla presenza di **interventi cumulati o sovrapposti**. La circolare n. 24/E/2020 **distingue** queste specifiche situazioni di:

- **cumulabilità** degli interventi che danno diritto al super bonus con altri diversi interventi per i quali sono previste specifiche agevolazioni, e
- **sovrapposizione**, all’interno di un unico intervento edilizio, di lavori astrattamente riconducibili a diverse fattispecie agevolabili.

Soltanto nella prima delle due ipotesi (cumulabilità di distinti interventi agevolati) sarà possibile massimizzare i benefici sfruttando le singole e distinte agevolazioni, a condizione però che il beneficiario abbia distintamente contabilizzato le spese relative a ciascun intervento.

Le attività del professionista incaricato del rilascio del visto si concentreranno, quasi esclusivamente, sul **controllo della documentazione contabile e amministrativa** che attesta la tipologia e l’importo delle spese sostenute.

Oltre alle fatture e agli altri documenti che attestano le spese sostenute, il CAF dovrà verificare, se presenti, anche le ricevute dei bonifici parlanti effettuati dal beneficiario.

In questa verifica sarà necessario prestare la dovuta attenzione anche alla **corretta intestazione** dei suddetti documenti e la data degli stessi. Entrambi questi requisiti, seppur unicamente formali, potrebbero infatti incidere in misura rilevante sull’entità del superbonus spettante.

## **5. Asseverazioni, attestazioni, autocertificazioni**

La circolare n. 24/E/2020 e il provvedimento direttoriale che ha disciplinato la cessione del superbonus, prevedono espressamente che il professionista abilitato al rilascio del visto di conformità debba **acquisire le asseverazioni** rilasciate dai tecnici che attestano il rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e la congruità delle spese sostenute. Oltre ad acquisire tali asseverazioni il CAF incaricato dovrà anche verificare che i soggetti che hanno rilasciato tali attestazioni, siano

abilitati al rilascio delle stesse e siano coperti da adeguata polizza assicurativa in linea con le previsioni contenute nell'art. 119 del decreto Rilancio.

### **Check List Documentazione Principale da Acquisire e archiviare**

1. **Visura catastale** attestante la proprietà o il diritto reale di godimento alla data di inizio dei lavori o di sostenimento delle spese (categoria catastale)
2. Altra documentazione che attesti l'idoneo titolo di detenzione o possesso sull'immobile avente data antecedente all'inizio lavori o sostenimento spese
3. domanda di accatastamento presentata ai competenti uffici (per gli immobili non ancora censiti ma esistenti).
4. **Autorizzazione ai lavori** firmata dal proprietario dell'immobile (in caso di lavori effettuati da altri soggetti)
5. **Visura camerale aggiornata** (cooperative edilizie, IACP, etc)
6. Altra documentazione attestante la qualifica soggettiva (ONLUS, associazioni, etc.);
7. Contratto **preliminare** di compravendita registrato (lavori eseguiti dal promissario acquirente immesso nel possesso)
8. ultima **dichiarazione dei redditi** presentata o autocertificazione in ordine al possesso di redditi
9. Titolo abilitativo (SCIA/CILA/permesso a costruire, etc.);
10. Comunicazione preventiva all'inizio lavori alla competente ASL (se richiesto);
11. Contratto di Appalto/Lettera di incarico professionale
12. Sismabonus, occorre il cosiddetto Allegato B e la relativa ricevuta di presentazione allo sportello competente
13. Dichiarazione firmata da cliente e ditta/tecnico lavori che si tratti di progetto funzionale alla maturazione del bonus fiscale e che il progetto è coerente con l'ottenimento del miglioramento delle classi energetiche previste dalla norma e che il tecnico è iscritto all'apposito albo professionale
14. Ricevuta di presentazione a ENEA della documentazione prevista con il codice CPID (solo per interventi di riqualificazione energetica).
15. Fatture delle spese sostenute
16. Altri documenti di spesa attestanti le spese sostenute (es. bollettini postali, ricevute, etc.);
17. Ricevute dei bonifici bancari o postali parlanti eseguiti (solo in determinate ipotesi);
18. Distinta contabilizzazione delle spese (solo in presenza di interventi cumulati).
19. Asseverazioni tecniche rilasciate da professionisti abilitati e assicurati attestanti il rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e la congruità delle spese sostenute
20. Copia delle polizze assicurative stipulate dai tecnici che rilascio le asseverazioni e del premio pagato

21. Autocertificazione a firma del beneficiario della detrazione, attestante il fatto di non beneficiare del superbonus (110%) su un numero superiore alle due unità immobiliari
22. Autocertificazione a firma del beneficiario della detrazione, attestante il fatto che l'unità immobiliare oggetto di riqualificazione non è utilizzata nell'ambito di attività professionale/impresa (salvo le eccezioni in caso di spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio);
23. Dichiarazione del beneficiario sulla conformità dei documenti consegnati in copia rispetto all'originale



Roma, 9.11.2020

La direzione Nazionale CAF