

CENTRO ASSISTENZA FISCALE  
DIPENDENTI E PENSIONATI

**CAF AIC**

# ***Superbonus 110% e monetizzazione bonus fiscali.***

**Roma 9 Novembre 2020**

**Relatori:**

**Dott. Villa Domenico**

**Dott. Catera Gaetano**

# Superbonus e Bonus Fiscali

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"), prevedendo inoltre che la detrazione sia ripartita in 5 quote annuali di pari importo. La norma ha previsto inoltre la possibilità di optare per un utilizzo alternativo alla detrazione in dichiarazione, ovvero c.d. «monetizzazione del bonus fiscale»

Sono rimasti in corso per gli altri interventi, non rientranti nel c.d. «Superbonus», le detrazioni di imposta già previsti dalla normativa fiscale in corso.

## Cos'è?

- Il **Superbonus** è un'agevolazione prevista dal [Decreto Rilancio](#) che **eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.
- Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. [Sismabonus](#)) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. [Ecobonus](#)).
- Tra le novità introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di **sconto dai fornitori** dei beni o servizi o, in alternativa, per la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante. In questo caso si dovrà inviare dal **15 ottobre 2020** una comunicazione per esercitare l'opzione. Il modello da compilare e inviare online è quello approvato con il [provvedimento dell'8 agosto 2020](#) con successive modifiche [dal provvedimento dello scorso 12 ottobre 2020](#)

## A CHI INTERESSA:

- Il Superbonus si applica agli interventi effettuati dai seguenti soggetti beneficiari:
- condomini
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento
- Istituti autonomi case popolari (IACP) o altri istituti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing"
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- Onlus e associazioni di volontariato
- associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.
- I soggetti Ires rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali.

# Interventi Trainanti e Trainati Superbonus 110%

**Il provvedimento A.E. n.283847 del 8 agosto 2020 ha pubblicato una tabella degli interventi trainanti e trainati i quali possono beneficiare al Superbonus soltanto se effettuati congiuntamente ad un intervento trainante. Per ciascuno di essi viene previsti un limite di spesa come indicato nello stesso provvedimento e riportato nella nostra circolare CAF n.93/2020**

# Interventi Trainanti e Trainati Superbonus 110%

## **Interventi Trainanti:**

- 1. Intervento trainante isolamento termico (c.d. cappotto)**
  - 2. Intervento sostituzione impianti di riscaldamento**
- 3. Interventi su edifici singoli per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti per riscaldamento;**
- 4. Interventi di Adeguamento Sismico**

# Interventi Trainanti e Trainati Superbonus 110%

## **Interventi Trainati:**

- 1. Sostituzione degli Infissi**
- 2. Installazione Pannelli solari e di sistemi di accumulo. La detrazione al 110% è subordinata alla cessione al GSE dell'energia prodotta**
- 3. Installazione di colonnine elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici**

# I soggetti beneficiari:

Analisi dei requisiti soggettivi (persone fisiche).

- Gli interventi agevolati riguardano beni immobili non **utilizzati come beni strumentali**, come beni patrimonio o come beni merce nell'ambito dell'attività d'impresa, arte o professione;
- Non possono beneficiare del superbonus su un numero superiore alle due unità immobiliari.

# I soggetti beneficiari:

Analisi dei requisiti soggettivi (persone fisiche).

## TITOLO DI POSSESSO:

- 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.

# I soggetti beneficiari:

Analisi dei requisiti soggettivi (persone fisiche).

## TITOLO DI POSSESSO:

- 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.

# I soggetti beneficiari:

Analisi dei requisiti soggettivi (persone fisiche).

## TITOLO DI POSSESSO:

La circolare 24/2020 ha precisato 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”. Ciò lascia ovviamente intendere che il professionista dovrà verificare anche tale requisito, richiedendo gli opportuni documenti o le apposite dichiarazioni sostitutive ai beneficiari.

Quindi: comodato gratuito o contratto di locazione registrati oppure autocertificazione per i familiari conviventi – preclusione -

# I soggetti beneficiari:

## Analisi dei requisiti soggettivi (persone fisiche).

### Detenzione :

Per i familiari sono necessarie le seguenti e ulteriori due condizioni da 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.

Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, quindi dal comodatario o dall'affittuario, va acquisita anche la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori.

# I soggetti beneficiari:

## Analisi dei requisiti soggettivi (persone fisiche).

### REDDITI IMPONIBILI

La circolare n. 24/E/2020 ha 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. La stessa circolare prevede che:

*«non rileva, infatti, 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, essendo tale istituto finalizzato ad incentivare l'effettuazione degli interventi indicati nel comma 2 dell'articolo 121 prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente in virtù delle modalità di tassazione del contribuente potenzialmente soggetto ad imposizione diretta».*

# I soggetti beneficiari:

## Analisi dei requisiti soggettivi (persone fisiche).

### Ipotesi di documentazione:

- Visura catastale attestante la proprietà o il diritto reale di godimento alla data di inizio dei lavori o di sostenimento delle spese;
- Altra documentazione che attesti l'idoneo titolo di detenzione o possesso sull'immobile avente data antecedente all'inizio dei lavori o di sostenimento delle spese;
- Autorizzazione ai lavori firmata dal proprietario dell'immobile (in caso di lavori effettuati da altri soggetti)
- Contratto preliminare di compravendita registrato (lavori eseguiti dal promissario acquirente)

# I soggetti beneficiari:

## Condomini.

Per gli interventi effettuati dai condomini sulle parti comuni di edifici residenziali la detrazione del 110% spetta ai condòmini anche per:

- a) un numero maggiore di due unità immobiliari
- b) se i possessori sono imprese, professionisti, società
- c) abitazioni secondarie (purchè non con categorie A1 A8 A9-non aperte al pubblico)
- d) unità non abitative (ma solo per i condomini con superficie residenziale superiore al 50%)
- e) le sole pertinenze

Per poter iniziare gli interventi sulle parti comuni è necessario che ci sia la maggioranza dei presenti in assemblea che rappresenti almeno un terzo dei millesimi

# I soggetti beneficiari:

## Condomini.

Documentazione da acquisire:

- Delibera assemblea che autorizza i lavori o dichiarazione dell'Amministratore;
- In caso di condominio minimo serve **sempre** la delibera con la ripartizione delle spese, inoltre per i condomini minimi i documenti sono gli stessi previsti per le persone fisiche non avendo un amministratore che rappresenti tutti i proprietari.

# I soggetti beneficiari:

Persone fisiche esercenti attività di impresa, arti e professioni.

La circolare 24 ha chiarito che per questi soggetti la detrazione spetta qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito «privatistico».

Quindi **diversi** da:

- Immobili strumentali
- Unità immobiliari oggetto della propria attività
- Beni patrimoniali dell'impresa

**Ad esempio: un professionista che esegue i lavori sull'abitazione di proprietà della moglie in qualità di familiare convivente**

# Gli immobili

Le possibili tipologie di immobili (relative alla persone fisiche) 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).

Attenzione: La norma esclude le unità immobiliari di categoria A1 A8 A9 (per questi ultimi sono esclusi solo gli immobili non aperti al pubblico – novità decreto Agosto) .

# Gli immobili:

## Immobili: Edifici unifamiliari.

- Gli edifici unifamiliari sono quelli riferiti ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente che disponga di uno o più accessi autonomi all'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare (*Decreto MISE sui requisiti tecnici*)
- Una unità immobiliare può ritenersi «**funzionalmente indipendente**» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva. (**circ.24/2020**)
- La presenza, inoltre, di un «**accesso autonomo dall'esterno**», presuppone, ad esempio, 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.

# Gli immobili:

## Immobili: Edifici unifamiliari.

Pertanto le unità unifamiliari vanno individuate verificando la **contestuale** sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno»,

Se sono soddisfatte queste due condizioni **non rileva** la condizione che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

# Gli immobili:

## Immobili: Edifici unifamiliari.

**Limiti imposti dalla Circolare Agenzia delle Entrate n.24 dell'8 agosto 2020:**

***«il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti».***

# Gli immobili:

## Edifici plurifamiliari – Condomini.

I condomini sono caratterizzati da:

- Proprietà individuale
- Comproprietà forzosa sulle parti comuni

In presenza di queste due condizioni il condominio si costituisce automaticamente

Condomini «minimi»

«Edifici composti da un numero non superiore a 8 condomini che vengono comunque considerati condomini ma non hanno l'obbligo di nominare un amministratore e di approvare un regolamento».

# Gli immobili:

## Edifici plurifamiliari – Condomini.

Se la superficie complessiva delle **unità residenziali** è superiore al 50 la detrazione spetta anche per le unità immobiliari non residenziali (immobili strumentali o merce)

Se la superficie complessiva delle unità residenziali è inferiore al 50 la detrazione spetta solo per le unità immobiliari residenziali.

# Gli immobili:

## Edifici vincolati.

- Il D.L. Rilancio ha previsto che se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004) o gli interventi strutturali siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, è possibile accedere comunque all'agevolazione.
- In questi casi, il superbonus 110% si applica a tutti gli interventi di riqualificazione energetica, previsti dall'ecobonus, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti.

# Gli immobili:

## Edifici vincolati.

- Un edificio sottoposto ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio può beneficiare del superbonus 110% anche per la sola sostituzione dei serramenti.
- In questo caso si detraggono le spese sostenute per la sostituzione dei serramenti, anche se non viene realizzato nessun intervento trainante (cappotto termico o sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) sull'edificio.
- La sostituzione dei serramenti, però, deve determinare il miglioramento delle **due classi energetiche** o il passaggio alla classe energetica più alta.

# Gli immobili:

## Lo stato dell'edificio.

Ai fini dell'accesso al beneficio dell'Econobus è necessario sempre il miglioramento di due classi energetiche pertanto il documento essenziale da avere a disposizione per iniziare l'iter è l'APE

**Attestato di prestazione energetica.**

### **Normativa di riferimento.**

**Linee Guida APE:** il decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 15 luglio 2015, serie generale n. 162, recante *“Adeguamento del Decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”*.

# Gli immobili:

## Lo stato dell'edificio.

### Validità dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica)

- L'attestato di prestazione energetica ha in genere una validità massima di 10 anni ma va rinnovato se l'immobile viene ristrutturato con interventi che modificano le prestazioni energetiche. La validità di 10 anni è subordinata ai controlli di efficienza energetica degli impianti e se sono rispettate le normative sul risparmio energetico, altrimenti la validità è fino al 31 dicembre dell'anno successivo al mancato rispetto delle disposizioni.
- Nel caso in cui l'immobile invece non subisce interventi di modifica delle prestazioni energetiche la scadenza dell'attestato è indicata con una data nella parte alta dell'APE.

# Gli immobili:

## Lo stato dell'edificio.

### Esistenza

- Per l'accesso al beneficio è necessario che l'edificio sia «esistente» pertanto anche un'unità collabente (F2) rientra tra gli immobili sui quali effettuare interventi agevolabili purchè in caso di lavori di efficientamento energetico si possa dimostrare la presenza di un impianto di riscaldamento e che i lavori riguardino esclusivamente quella porzione di edificio.

### Aspetto edilizio

- Altra condizione da verificare in merito all'aspetto edilizio è la conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici.
- In parole semplici se l'appartamento ha subito modifiche non «regolari» e non condonate la detrazione potrebbe saltare
- Condizione non ravvisabile in caso di interventi su parti comuni
- L'art.34 del Testo Unico dell'edilizia dice inoltre che una violazione inferiore al 2% delle misure previste nel titolo abilitativo non costituisce violazione. (A titolo puramente informativo!)

# Gli immobili:

## LAVORI TRAINANTI.

### Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi (cd cappotto).

Il Superbonus spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate che rispettano i requisiti, definiti dagli appositi decreti.

- Per tali interventi il Superbonus è calcolato su un ammontare complessivo delle spese pari a:
- 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;
- 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

# Gli immobili:

## LAVORI TRAINANTI.

### Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni.

Si tratta degli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria, dotati di:

- **generatori di calore a condensazione**, con efficienza almeno pari alla classe A;
- **generatori a pompe di calore**, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche;
- **apparecchi ibridi**, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- **sistemi di microgenerazione**;
- **collettori solari**.

La detrazione, che spetta anche per le spese relative allo **smaltimento e alla bonifica** dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- **20.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;
- **15.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari.

# Gli immobili:

## LAVORI TRAINANTI.

**Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari.**

Si tratta dei medesimi interventi agevolabili se realizzati sulle parti comuni degli edifici con l'aggiunta dell'installazione delle caldaie a biomassa aventi prestazioni specifiche. La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **30.000** euro, per singola unità immobiliare.

# Gli immobili:

## LAVORI TRAINANTI.

### Interventi antisismici (sismabonus).

- La detrazione per gli interventi antisismici prevista dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto legge n. 63/2013 è elevata al **110%** per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.
- **Novità Decreto Agosto:** L'art.57-bis ha modificato l'art. 119 del DL 34 aggiungendo due commi (1bis e 4 ter) prevedendo per gli immobili siti nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, la detrazione al 110% delle spese relative al Superbonus per l'importo eccedente il contributo riconosciuto per la ricostruzione.
- In aggiunta, i limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali, sono aumentati del 50% per gli interventi di ricostruzione riguardanti i comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016, 2017 e del 2009 (in alternativa al contributo per la ricostruzione). Gli interventi devono essere eseguiti entro il 31/12/2020.

# Gli immobili:

## LAVORI TRAINANTI.

### Demolizione e ricostruzione – acquisto di case antisismiche.

- 
- il Superbonus si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. Case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che, entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita.
- In questo caso la data da considerare per accedere al Superbonus è quella del rogito/bonifico per l'acquisto dell'unità immobiliare

# Gli immobili:

## LAVORI TRAINANTI.

### Demolizione e ricostruzione – sismabonus.

- Sono ricompresi nel Superbonus gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, con possibilità di incrementi di volumetria.
- Il limite massimo di spesa detraibile in questo caso sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati (sismabonus e ecobonus), a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite a ciascuno degli interventi.
- Altro importante requisito è quello di mantenere distinte le contabilità riferite al preesistente in caso di aumento di volumetria

# Gli immobili:

## LAVORI TRAINANTI.

### Interventi di efficientamento energetico.

- Attenzione:

La norma ha previsto l'innalzamento delle percentuali ma non delle detrazioni (es. infissi: la detrazione massima è rimasta 60.000 euro quindi mentre la spesa con il 50% era 120.000 euro, ora con la percentuale al 110% la spesa massima diventa 54.545 euro circa)

# Gli immobili:

## LAVORI TRAINANTI.

### Installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo.

•La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese stesse non superiore a 48.000 euro, e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, per singola unità immobiliare. Il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale a un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica.

### Condizioni

•Cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo (nell'ambito delle comunità energetiche), secondo le modalità previste da apposito decreto.

### Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

•Limite di detrazione 3.000 euro.

## Come fare per cedere la detrazione del Superbonus a cavallo 2020/2021?

### **Come optare per la cessione della detrazione se le spese sono riferite a più anni**

Ci si chiede come si debba procedere nel caso in cui, per i lavori che danno diritto al superbonus del 110%, **si voglia procedere alla cessione della detrazione spettante se gli interventi vengono effettuati a cavallo di due anni.**

Ipotizzando il caso in cui gli interventi su un edificio, i quali danno diritto alla maggiore detrazione del 110%, vengano effettuati a cavallo di due anni, nonché ipotizzando che si decida di optare per la cessione della corrispondente detrazione, ci si chiede, in presenza di fatture emesse dai fornitori, come si possa cedere il credito.

Le ipotesi sono due:

1. richiedere un'unica cessione della detrazione a lavori finiti, includendo pertanto tutto quanto necessario per monetizzare la detrazione spettante in un'unica volta.
2. richiedere entro il 16 marzo dell'anno successivo al sostenimento delle spese la cessione della detrazione. Il che comporterebbe che nel caso in cui i lavori durassero oltre il 31/12/2020 con emissione di fatture sia nel 2020 che nel 2021, questo porterebbe alla presentazione di due richieste di cessione della detrazione.

# CASI PRATICI

**La soluzione più corretta è la n. 2), cioè in assenza di diverse indicazione da parte dell'agenzia delle entrate. La motivazione per cui si ritiene che tale soluzione sia ad oggi l'unica corretta e percorribile trova le sue ragioni in due ordini di motivi, tutti riscontrabili da una interpretazione critica della Circ. 24/E/2020.**

Nel caso in cui il contribuente scegliesse la strada della detrazione in dichiarazione dei redditi, il beneficio fiscale scaturirebbe nel momento in cui le spese venissero pagate con il c.d. bonifico parlante (nel caso delle persone fisiche). Gioco forza che spese pagate in anni diversi danno diritto al beneficio della detrazione quinquennale a partire da momenti diversi. In particolare, le spese saldate nel 2020 spiegano i loro effetti già dall'anno d'imposta 2020 fino al 2024 (fermi rimanendo gli altri requisiti necessari all'accesso alla detrazione), mentre spese saldate nel 2021 dispiegherebbero il loro effetto a partire dal 2021 e fino al 2025.

In aggiunta, sempre nella circolare 24/E/2020, al paragrafo n 7, *“Alternative alle detrazioni”* si legge: *... ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Rilancio, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi ... possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, alternativamente: a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto... b) per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ...*

# CASI PRATICI

**QUESITO:** È possibile realizzare più interventi trainanti contemporaneamente?

**RISPOSTA:** Sì, nello specifico: *“Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla **somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.**”* (circolare n. 24/E 2020)

# CASI PRATICI

**QUESITO:** Per usufruire delle detrazioni fiscali previste dall'ecobonus (ex legge 296/2006 e D.L. 63/2013 e successive modificazioni) e dal Superbonus (detrazioni fiscali del 110% ex D.L. 34/2020 come convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77) è richiesta, tranne qualche eccezione, la presenza dell'impianto di climatizzazione invernale. Cosa si intende per impianto di climatizzazione invernale?

**RISPOSTA:** Per la fruizione dell'ecobonus, l'immobile oggetto dell'intervento deve essere già dotato di **impianto di climatizzazione invernale** (circolare AE n. 36 del 31/05/2007).

**DEFINIZIONE:** *impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate. (D.lgs. 48/2020)*

Al fini della verifica della condizione richiesta per l'ecobonus e il Superbonus, l'impianto di climatizzazione invernale deve essere fisso, alimentato con qualsiasi vettore energetico e non ha limiti sulla potenza minima inferiore. L'impianto deve essere inoltre funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria.

Ai fini del Superbonus è necessario che tale impianto di riscaldamento sia **presente negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile** (circolare 24/E del 2020).

# CASI PRATICI

**QUESITO:** Come si determina la spesa massima ammissibile per gli interventi trainati per i quali l'ecobonus prevede il limite sulla detrazione massima ammissibile?

**RISPOSTA:** La spesa massima ammissibile si determina dividendo la detrazione massima ammissibile per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

# CIRCOLARI NORMATIVE E DI APPROFONDIMENTO.

Circolari operative pubblicate sul sito  
[www.cafaicsrl.com](http://www.cafaicsrl.com)

Circolare 96/2020 Oggetto: Sconto o cessione del superbonus con decisione a maggioranza condominiale

Circolare 93/2020 Oggetto: Bonus Fiscali – massimali di costo specifici

Circolare 91/2020: Oggetto: Verifiche visto di conformità opzioni bonus 110%

Circolare 89/2020: Oggetto: Superbonus Ecobonus e Sismabonus Provvedimento del 12/10/2020

Circolare 88/2020:- Superbonus detrazione a fine anno con obbligo SAL - Corretti Decreti su requisiti tecnici e asseverazioni superbonus

# **APPROFONDIMENTO TECNICO NORMATIVO.**

**La monetizzazione dei Bonus Fiscali:  
«Cessione del Credito e Sconto in  
Fattura».**

## Cos'è?

- La vigente normative (profondamente rinnovata nel 2020)
- Consente la monetizzazione immediata di numerose detrazioni fiscali che originano, ad esempio, da spese su lavori di ristrutturazione, di efficientamento energetico e di adeguamento antisismico. Tecnicamente, la monetizzazione delle detrazioni fiscali avviene mediante la c.d. «cessione del credito d'imposta» o lo «sconto in fattura» richiesto direttamente al fornitore.

## A CHI INTERESSA:

- Persone fisiche non imprenditori;
- Piccole, Medie e Grandi Imprese di qualsiasi tipologia;
- Altri soggetti (es. enti ed associazioni).

## Lavori interessati

- Recupero del patrimonio edilizio;
- Riqualificazione energetica;
- Adozione di misure antisismiche;
- Recupero o restauro della facciata degli edifici;
- Installazione di impianti fotovoltaici;
- Installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

Cosa fare per monetizzare la detrazione  
fiscale.

I soggetti interessati, in luogo dell'utilizzo della detrazione fiscale in dichiarazione, possono cedere il credito d'imposta a terzi soggetti (es. banche ed altri intermediari finanziari) oppure chiedere lo «sconto in fattura» al fornitore. In tal modo, la detrazione fiscale è **immediatamente monetizzata**.

A tale scopo, la normativa **richiede alcuni adempimenti e impone alcuni obblighi**.

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali: Vantaggi.

La normativa in oggetto consente all'interessato di effettuare i lavori con una **maggiore serenità finanziaria**, poiché il **costo dei lavori viene immediatamente monetizzato** (nel caso di cessione del credito d'imposta) oppure è **sostenuto, in tutto o in parte, dal fornitore/impresa appaltatrice** (nel caso dello sconto in fattura).

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

Decorrenza delle nuove norme e durata.

Allo stato, la normativa riguarda i lavori sostenuti nel **2020** e nel **2021**. Operativamente, lo sconto in fattura e la cessione del credito potranno essere fruiti dal **15 ottobre 2020**

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

## Mansionario Operativo.

Sono diversi i passaggi operativi che il CAF AIC con i propri professionisti abilitati si impegna a seguire e le verifiche che saranno effettuate, prima di poter rilasciare il visto di conformità per il superbonus del 110% e la propria asseverazione professionale anche per le altre eventuali richieste di cessione e/o sconto in fattura (Altri Bonus Fiscali edilizia/Risparmio energetico) e consentire così al beneficiario della maxi detrazione fiscale di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali: Mansionario.

I principali controlli e documentazione da esaminare per poter validamente rilasciare il visto di conformità saranno di seguito dettagliate. L'attività può essere suddivisa sulla base di un criterio logico a step progressivi: *partendo dall'identificazione del beneficiario del bonus fiscale per arrivare all'apposizione vera e propria del visto di conformità, passando per la verifica della documentazione tecnica inerente al tipo di interventi effettuati e alle spese sostenute*

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

## Mansionario Operativo.

Il **visto di conformità** richiesto dall'art. 119 del decreto Rilancio, necessario per l'esercizio dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura, è un "**visto leggero**" per cui il professionista incaricato non dovrà esaminare nel merito i documenti su cui si basa la spettanza del **bonus/superbonus**. Le attività da svolgere consistono unicamente nell'**esame** dal punto di vista **formale** dell'esistenza dei documenti e dei titoli necessari per la spettanza dell'agevolazione fiscale e nella verifica, sulla base delle spese sostenute per le varie tipologie di interventi, dell'importo del bonus/superbonus suscettibile di cessione o di sconto in fattura.

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali: Mansionario Operativo.

- **Soggetto incaricato CAF**

Il visto di conformità verrà rilasciato ai sensi dell'art. 35, D.Lgs. n. 241/1997. Nel caso in cui la cessione del credito o lo sconto in fattura venga richiesto non al termine dei lavori, ma in base agli stati di avanzamento dei lavori, le operazioni inerenti al rilascio del visto di conformità dovranno essere eseguite e ripetute per ogni singolo SAL. Ciò premesso, in attesa che vengano definite apposite **linee guida** da parte delle categorie professionali interessate, vediamo quali sono i principali **controlli** e la **documentazione** da esaminare per poter validamente rilasciare il visto di conformità utile alla cessione o allo sconto in fattura del superbonus.

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione

## Credit Fiscali:

### Mansionario Operativo.

- **Criterio logico a step progressivi**

Tale attività può essere suddivisa sulla base di un **criterio logico a step progressivi**, che partendo dall'identificazione del beneficiario/i del bonus/superbonus arriva all'apposizione vera e propria del visto di conformità/asseverazione passando per la verifica della documentazione tecnica inerente al tipo di interventi effettuati ed alle spese sostenute.

Poiché buona parte, se non tutta, la documentazione che verrà consegnata al professionista incaricato del rilascio del visto sarà in copia (da inviare a mezzo mail e/o caricare in area riservata all'interno del programma), è necessario premettere fin da subito, che il **documento più importante da acquisire** (con tanto di allegata copia del documento di identità del soggetto che la rilascia) sarà costituito dalla **dichiarazione** del beneficiario della detrazione **che attesta la conformità dei documenti** consegnati in copia rispetto all'originale.

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

## Mansionario Operativo.

I vari passaggi per arrivare al visto di conformità possono essere suddivisi sulla base della seguente scaletta operativa:

- 1. Il beneficiario della detrazione**
- 2. Tipologia di immobile oggetto dei lavori**
- 3. Tipologia di interventi effettuati e verifica limiti di spesa**
- 4. Verifica delle spese relative agli interventi effettuati**
- 5. Asseverazioni, attestazioni, autocertificazioni**

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

## Check list Operativa rilascio Visto conformità/Asseverazione CAF.

### • 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).

La tipologia di immobili oggetto dei lavori determina sia specifici **limiti di spesa** entro i quali è possibile richiedere l'agevolazione, sia diverse tipologie di **documenti** necessari per l'apposizione del visto di conformità.

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

## Check list Operativa rilascio Visto conformità/Asseverazione CAF.

- **Tipologia di immobile oggetto dei lavori**

Anche per tale verifica il professionista incaricato farà ovviamente riferimento alla visura catastale o altro documento equipollente (ad esempio, atto notarile) dal quale si evinca, con certezza, la tipologia di immobile oggetto degli interventi agevolati.

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(solo se non aperti al pubblico)** sono **sempre escluse** dai benefici del superbonus.

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

## Check list Operativa rilascio Visto conformità/Asseverazione CAF.

- **Tipologia di interventi effettuati e verifica limiti di spesa**

Il professionista incaricato di rilasciare il visto di conformità, obbligatorio per l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, dovrà 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.

A tale scopo i documenti da esaminare consisteranno, essenzialmente, nelle **abilitazioni amministrative** richieste per la tipologia di interventi effettuati, nella **visura catastale** e **planimetrica**, nel contratto di appalto o nella lettera di incarico firmata dal beneficiario con le ditte incaricate dei lavori e con i professionisti che hanno seguito i lavori, e così via.

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

Il professionista dovrà inoltre 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.

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

## Check list Operativa rilascio Visto conformità/Asseverazione CAF.

- **Verifica delle spese relative agli interventi effettuati**

Uno degli adempimenti che fa carico al professionista incaricato al rilascio del visto di conformità riguarda la **verifica del limite di spesa agevolabile** a seconda del tipo di interventi effettuati. Si tratta di una **verifica fondamentale** perché dalla stessa può dipendere il successivo calcolo dell'agevolazione spettante.

La **complessità** di tale verifica varia a seconda sia degli interventi che del soggetto beneficiario. Si pensi, tanto per fare un esempio, al caso dei lavori effettuati da un condominio composto da molte unità immobiliari e dalla presenza sia di lavori trainanti che di lavori trainati.

Il professionista incaricato 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.

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

## Check list Operativa rilascio Visto conformità/Asseverazione CAF.

- **Asseverazioni, attestazioni, autocertificazioni**

Sono molteplici le autocertificazioni, le attestazioni e più in generale le dichiarazioni di parte che dovranno essere acquisite e verificate per il rilascio del visto di conformità sul bonus e superbonus del 110%.

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 professionista 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.

Oltre a tali asseverazioni le attenzioni del professionista incaricato al rilancio del visto dovranno concentrarsi anche su altre dichiarazioni, rese spesso nella forma di **autocertificazione**, il cui numero e la cui importanza varia a seconda della tipologia di interventi agevolabili

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

## Check list Operativa rilascio Visto conformità/Asseverazione CAF.

- **Rilascio visto di conformità - Dichiarazione del professionista**

Tenuto conto che il visto di conformità rilasciato dal CAF incaricato costituirà uno dei documenti che la banca o il fornitore dovranno acquisire a seguito dell'opzione del beneficiario per la cessione o per lo sconto in fattura, è necessario che a conclusione delle attività svolte, vengano indicati i seguenti elementi:

- i dati anagrafici e la qualifica professionale del soggetto che rilascia il visto di conformità;
- l'iscrizione fra i soggetti legittimati al rilascio del visto di conformità ai sensi dell'art. 35, D.Lgs. n. 241/1997 negli elenchi tenuti dalle competenti direzioni regionali dell'Agenzia delle Entrate;
- l'assenza di provvedimenti di revoca o di sospensione dal rilascio del visto di conformità;
- il possesso e la vigenza di apposita polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali inerenti al rilascio del visto di conformità

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

Attività conclusive del CAF per il servizio.

Il caf dopo lo svolgimento delle attività propedeutiche all'apposizione del visto di conformità sul bonus 110% e dell'asseverazione sui bonus fiscali si occuperà della **trasmissione telematica** dell'apposita **istanza** sulla base delle istruzioni e della modulistica prevista nel provvedimento direttoriale dell'8 agosto 2020 e successivo 12 ottobre 2020.

Tenuto conto di quanto sopra, che costituirà la necessaria premessa, la **dichiarazione conclusiva** che il CAF potrà rilasciare alla fine delle attività e delle verifiche svolte potrebbe essere simile a quella di seguito descritta

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

## Attestazione visto conformità/Asseverazione.

### Rilascio visto conformità - Esempio dichiarazione conclusiva

Il sottoscritto, tenuto conto della documentazione prodotta ed esaminata, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto nell'articolo 119, comma 11, del Decreto Legge n. 34/2020,

#### ATTESTA

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

Il presente visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del Dlgs. n.241/1997.

In fede.

Lì \_\_\_\_\_

*Il professionista incaricato*

# CIRCOLARI NORMATIVE E DI APPROFONDIMENTO.

Circolari operative pubblicate sul sito  
[www.cafaicsrl.com](http://www.cafaicsrl.com)

La Direzione Nazionale al fine di favorire lo svolgimento delle attività da parte degli uffici caf convenzionati ha predisposto uno specifico mansionario operativo con relativa check list operativa riguardante la documentazione prevista dalla normativa per la corretta gestione ed elaborazione della richiesta di Bonus Fiscali.

Cfr. Circolare n91/2020

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

## Funzionamento del Servizio CAF.

- **Gestione operativa delle richieste di comunicazioni Bonus fiscali**

Al fine di consentire la gestione operativa delle richieste in modalità telematica verrà previsto:

1. Struttura back office dedicata alla consulenza con numero di telefono operativo da contattare da parte della convenzionata e sede caf;
2. Evento formativo da tenersi in modalità FAD (formazione a distanza previsto nei prossimi giorni) per la risorsa/risorse indicate da Ance;
3. Compilazione della pratica mediante applicativo Bonus 110 Qweb da parte della sede convenzionata (stato stampata da confermare) con archiviazione della documentazione di supporto richiesta dalla normativa (cf. checklist sedi);
4. Invio mail/comunicazione di richiesta di invio della pratica completata all'ufficio competente della Direzione Nazionale CAF:

[n.meccariello@cafaicsrl.com](mailto:n.meccariello@cafaicsrl.com) tel. Assistenza caf 06/48907851

Responsabile Tecnico: [g.catera@cafaicsrl.com](mailto:g.catera@cafaicsrl.com) – 329 5996965

Responsabile RAF: [villa.commercialistiassociati@gmail.com](mailto:villa.commercialistiassociati@gmail.com) – 3428805502

5. La richiesta verrà lavorata verificando la completezza della documentazione formale e la sussistenza dei requisiti previsti dalla normativa al fine del rilascio del visto di conformità/certificazione di asseverazione di spettanza del credito ai fini della successiva monetizzazione;
6. Invio telematico della pratica e successiva messa a disposizione della sede caf convenzionata della ricevuta telematica di accettazione della richiesta;

# Servizio Bonus Fiscali: Cessione/monetizzazione Credit Fiscali:

## Costi del Servizio CAF.

- **Costi a carico dei convenzionati per la gestione del servizio di Rilascio Visto Conformità/certificazione di Asseverazione dei crediti fiscali da Bonus Fiscali:**

Per l'erogazione del servizio l'importo che verrà addebitato al convenzionato che vorrà avvalersi del servizio centralizzato CAF (Rilascio Visto/Asseverazione, verifica e certificazione del credito fiscale ai fini della monetizzazione del bonus, copertura assicurativa e assunzione del rischio errore in capo al CAF nazionale) è pari a euro 250,00 che verranno a scelta del convenzionato fatturati oppure potranno essere oggetto di compensazione dai riconoscimenti futuri maturati su altri servizi da parte dei convenzionati CAF.