

## GUIDA OPERATIVA



Aggiornata al 28 settembre 2020

## Sommario

<i>Cosa sono i cd. "Superbonus"?</i> .....	3
<i>Chi può fruire dei Superbonus?</i> .....	3
<i>Le imprese possono beneficiare dei Superbonus?</i> .....	4
<i>È ammesso al Superbonus l'unico proprietario di un intero edificio con più unità?</i> .....	6
<i>Il locatario o il familiare convivente possono fruire del Superbonus?</i> .....	6
<i>Quali sono i fabbricati agevolati?</i> .....	7
<i>Che lasso di tempo ho per fruire dei Superbonus?</i> .....	10
<i>Quali interventi di risparmio energetico sono agevolati al 110%?</i> .....	12
<i>Come si calcolano i limiti di spesa in caso di condomini con più di 8 unità?</i> .....	15
<i>Quali requisiti devono avere gli interventi di risparmio energetico per accedere all'Ecobonus potenziato?</i> .....	15
<i>Quali sono i requisiti tecnici da rispettare ed i riferimenti normativi?</i> .....	16
<i>L'Ecobonus 110% è ammesso in caso di immobili vincolati?</i> .....	19
<i>L'Ecobonus 110% è ammesso in caso di interventi di demolizione e ricostruzione?</i> ...	19
<i>Quali interventi di messa in sicurezza sismica sono agevolati al 110%?</i> .....	20
<i>Come si applica il limite di spesa in caso di Sismabonus 110%?</i> .....	21
<i>Il Superbonus spetta anche per l'installazione di impianti fotovoltaici?</i> .....	22
<i>Il Superbonus spetta anche per l'installazione delle cd. "colonnine"?</i> .....	23
<i>Cosa si intende per Condomini?</i> .....	24
<i>Interventi nei condomini: quali procedure per approvare i lavori?</i> .....	25
<i>È detraibile il compenso extra dovuto all'amministratore?</i> .....	26
<i>È possibile cedere il credito corrispondente al Superbonus o optare per lo "sconto sul corrispettivo"?</i> .....	27
<i>Chi può acquistare i crediti fiscali?</i> .....	28
<i>Quando è il momento migliore per l'impresa per rivolgersi alla banca per la cessione del credito?</i> .....	29
<i>In che momento esercitare l'opzione per lo sconto o per la cessione?</i> .....	29
<i>Un credito fiscale derivante da riqualificazione energetica sorto nel 2019 è cedibile a terzi oggi?</i> .....	30
<i>Come fa l'impresa a cedere il credito a SAL?</i> .....	31
<i>Quali adempimenti sono necessari per optare per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura"?</i> .....	32

<i>È possibile optare per cessione e sconto anche per gli altri bonus non potenziati? ....</i>	34
<i>Come si esercita l'opzione? .....</i>	35
<i>Chi effettua l'invio della "Comunicazione" per la cessione o per lo sconto?.....</i>	39
<i>Come si utilizzano i crediti di imposta corrispondenti ai bonus? .....</i>	40
<i>Qual è il prezzo di acquisto dei crediti fiscali ceduti?.....</i>	42
<i>Esistono finanziamenti del circolante per la realizzazione dei lavori?.....</i>	42
<i>Quali tassi d'interesse saranno applicati?.....</i>	43
<i>Quali rating per valutare le imprese?.....</i>	43
<i>Il finanziamento-ponte può essere richiesto anche dal condominio, qualora si optasse per la cessione da parte del beneficiario e non per lo sconto in fattura? .....</i>	44
<i>Una volta completato il SAL, nel caso di sconto in fattura quanto tempo passa per l'accredito in banca? .....</i>	45
<i>Qual è il ruolo delle piattaforme per la cessione? .....</i>	45
<i>COME USARE I SUPERBONUS? CHECK-LIST DI SINTESI .....</i>	47

Allegati: Norme Provvedimenti e Prassi

### ***Cosa sono i cd. "Superbonus"?***

Con il termine "Superbonus" ci si riferisce al potenziamento delle detrazioni fiscali già esistenti per la riqualificazione energetica "Ecobonus", per la messa in sicurezza sismica "Sismabonus", per l'installazione di impianti fotovoltaici "Bonus Edilizia".

In particolare, il potenziamento è avvenuto attraverso l'innalzamento sino **al 110%** delle percentuali di detrazione già previste, al ricorrere di alcune condizioni e solo per le **spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 sino al 31 dicembre 2021** (solo per gli IACP e per gli Enti aventi le medesime finalità, e limitatamente all'*Ecobonus*, il potenziamento al 110% opera per le spese sostenute sino al 30 giugno 2022).

Tale incremento è stato introdotto dall'art. 119 del DL 34/2020 cd. *Decreto Rilancio* emanato dal Governo a sostegno dell'economia a seguito dell'emergenza epidemiologica dovuta al Coronavirus e approvato definitivamente con la legge 77/2020.

Quando si parla di potenziamento delle detrazioni esistenti, ci si riferisce anche all'ampliamento, sempre introdotto dal cd. *Decreto Rilancio* (cfr. l'art.121), delle possibilità di fruizione delle detrazioni attraverso un rafforzamento degli strumenti della cessione del credito e dello sconto in fattura.

### ***Chi può fruire dei Superbonus?***

I **Bonus potenziati al 110%** vengono **riconosciuti solo** a:

- i **condomini**,
- le **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni relativamente ad interventi su singole unità immobiliari (non più di due in caso di *Ecobonus* potenziato al 110%),
- gli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (**anche per le spese dal 1.1.2022 al 30.6.22** in caso di **Ecobonus**),
- **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci,

- **terzo settore** (organizzazioni non lucrative di attività sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale),
- **associazioni e società sportive dilettantistiche** limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Rientrano tra i beneficiari anche le **imprese** con riferimento agli interventi sulle parti comuni di unità immobiliari possedute o detenute all'interno di condomini.

## **SUPERBONUS AL 110%**

### **BENEFICIARI**

- ✓ **condomini**
- ✓ **persone fisiche** non esercenti attività d'impresa, arti o professioni
- ✓ **istituti autonomi case popolari** (IACP) o enti con stesse finalità (**anche per le spese dal 1.1.2022 al 30.6.22** in caso di **ECOBONUS**)
- ✓ **cooperative a proprietà indivisa**
- ✓ **terzo settore** (organizzazioni non lucrative di attività sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale)
- ✓ **associazioni e società sportive** dilettantistiche limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a **spogliatoi**

### **Le imprese possono beneficiare dei Superbonus?**

**Sì, ma solo nell'ipotesi di unità immobiliari possedute da imprese all'interno di edifici condominiali** (intendendosi per tali i fabbricati composti da più unità immobiliari di proprietà di una pluralità di soggetti) **e relativamente ai lavori eseguiti sulle parti comuni degli stessi.**

La **Circolare 24/E/2020** chiarisce inoltre che:

- **nel caso di condomini a prevalente destinazione residenziale** (ovvero con superficie complessiva delle unità

immobiliari residenziali superiore al 50%), l'impresa che sostiene le spese per interventi sulle parti comuni può essere ammessa alla detrazione con riferimento a tutte le unità immobiliari possedute, a prescindere dalla destinazione residenziale o non residenziali;

- **nel caso di condomini non a prevalente destinazione residenziale** (ovvero con superficie complessiva delle unità immobiliari residenziali inferiore al 50%), l'impresa che sostiene le spese può essere ammessa alla detrazione solo con riferimento alle unità immobiliari possedute a destinazione residenziale.

In merito alla possibilità per l'impresa di fruire delle detrazioni da Eco e Sismabonus è utile richiamare le recenti precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione n.34/E/2020** dell'Agenzia delle Entrate.

Con questo documento, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha, finalmente, **ammesso la possibilità di detrarre con Ecobonus e Sismabonus anche le spese per interventi di risparmio energetico o di messa in sicurezza sismica effettuati su:**

- gli immobili "merce" delle **imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare**
- gli **immobili locati a terzi** da parte di **società immobiliari**.

La RM 34/E/20 supera il precedente orientamento dell'Agenzia delle Entrate che, con le la RM 303/E/2008 e la RM 340/E/2008, aveva escluso, in particolar modo dall'Ecobonus, sia gli immobili "merce" di imprese esercenti attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare che gli immobili (strumentali o abitativi) locati a terzi.

Con la RM 34/E/2020, invece, viene accolta la tesi dell'ANCE che fin dall'introduzione dell'Ecobonus<sup>1</sup>, ha sostenuto l'insussistenza dei vincoli posti dall'AdE sui beni merce e sui beni locati, in considerazione del fatto che né la norma istitutiva della detrazione (legge 296/2006), né le relative disposizioni attuative (D.M. 19 febbraio 2007) hanno mai posto alcun limite, in capo ai soggetti titolari di reddito d'impresa, in ordine all'applicabilità del beneficio.

Questo cambio di rotta ammette definitivamente la possibilità per le imprese di costruzione di fruire dei bonus per la riqualificazione energetica e la messa in sicurezza simica nelle percentuali ordinarie

---

<sup>1</sup> Cfr. ANCE "Nuovo sì all'Ecobonus per interventi su fabbricati locati - Cass. n.29164/2019" - ID n.37705 del 15 novembre 2019 ed "Ecobonus - OK per le società immobiliari su edifici locati - Cass. n.19815/2019" - ID n.36786 del 29 luglio 2019.

per interventi effettuati sui propri immobili, a prescindere dalla qualificazione in bilancio, siano essi "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali".

Diversamente, per i nuovi *Superbonus*, l'accesso alle agevolazioni per le imprese è circoscritto alle sole unità immobiliari (da loro possedute) facenti parte di un edificio condominiale, solo nel caso di interventi sulle parti comuni.

### ***È ammesso al Superbonus l'unico proprietario di un intero edificio con più unità?***

Con la **Circolare 24/E/2020** l'Agenzia delle Entrate ha precisato che ai fini dell'accesso al Superbonus, l'edificio deve essere costituito in condominio secondo la disciplina "civilistica"<sup>2</sup>.

Tale accezione **esclude**, a differenza di quanto accade per le detrazioni "ordinarie" (es. il cd. Bonus Ristrutturazioni, Ecobonus), **la possibilità di fruire del Superbonus per l'unico proprietario o per i comproprietari dell'intero edificio composto di due o più unità immobiliari accatastate separatamente.**

Stando all'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate a fare la differenza in tal caso, è il dato letterale dell'art. 119 del DL "Rilancio" che non fa riferimento alle "parti comuni" dell'edificio ma al "condominio". In altri termini, tale diversa espressione porta a considerare, ai fini della detrazione potenziata, la nozione di condominio in senso soggettivo, più che oggettivo.

### ***Il locatario o il familiare convivente possono fruire del Superbonus?***

Sì. Può fruire del Superbonus non solo il **proprietario**, ma anche il **titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile** (usufrutto, uso, abitazione, o superficie), e il **detentore** dell'immobile in qualità di locatario o comodatario, con un regolare contratto ed autorizzato a sostenere le spese agevolate.

Rientrano tra i soggetti beneficiari anche i **familiari e i conviventi di fatto del possessore o detentore** purché conviventi al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese relative

---

<sup>2</sup> Vedi artt. da 1117 a 1139 del codice civile

ad un immobile, anche diverso dall'abitazione principale, in cui possa esplicarsi la convivenza.

Se è stato stipulato un preliminare di vendita regolarmente registrato ha diritto alla detrazione anche il futuro acquirente.

In una delle FAQ pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nell'area tematica inerente il Superbonus al 110%, è stato chiarito che in caso di interventi di efficienza energetica chi possiede più abitazioni fruisce direttamente del Superbonus al 110% per 2 unità immobiliari mentre per le altre, se locate, l'agevolazione spetta al locatario che sostiene le spese.

### ***Quali sono i fabbricati agevolati?***

I **Bonus potenziati al 110%** si applicano per interventi effettuati su:

- **parti comuni di edifici residenziali in condominio**
- **edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze**
- **single unità immobiliari residenziali situate all'interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno e **relative pertinenze**
- **single unità immobiliari residenziali e relative pertinenze possedute** da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, arti o professioni, all'interno di edifici in condominio

**Ai soli fini dell'Ecobonus al 110%** (non anche per il Sismabonus potenziato), vengono **agevolate al massimo 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona fisica** (ferme restando le detrazioni spettanti per le parti comuni degli edifici).

Sono **escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9** salvo, per quanto riguarda le A/9 - castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - quelle aperte al pubblico<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Cfr. art.80 dl 104/2020 cd. "Decreto di Agosto" all'esame del Parlamento.



## **SUPERBONUS AL 110%**



### **SPESE SOSTENUTE**

**DAL 1 LUGLIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2021**



**DETRAZIONE RIPARTITA IN 5 QUOTE ANNUALI**

### **IMMOBILI**

- ✓ 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* site in edifici plurifamiliari
- ✓ singole unità immobiliari e pertinenze (**max 2 in caso di Ecobonus**)

**Sono escluse le unità immobiliari (cd. Abitazioni di lusso) accatastate in una delle categorie A1 A8 e A9 (salvo per quanto riguarda le A9 quelle aperte al pubblico (vedi art.80 dl 104/2020)**

### ***Cosa si intende per edificio unifamiliare?***

La locuzione "edificio unifamiliare" si riferisce all'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, con uno o più accessi autonomi dall'esterno, destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Un'unità si considera **funzionalmente indipendente** quando è dotata di impianti (es, gas, luce, energia elettrica) di proprietà esclusiva.

**L'accesso autonomo** dall'esterno deve essere indipendente, non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello, portone d'ingresso che consente l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

### ***Cosa si intende per unità immobiliari site in un edificio plurifamiliare?***

I Superbonus al 110% spettano anche per interventi realizzati su singole unità residenziali che, sebbene site in edifici plurifamiliari,

sono "funzionalmente indipendenti" e con "accesso autonomo dall'esterno".

Tali due requisiti quindi devono essere entrambi presenti al fine di individuare le unità immobiliari site in edifici plurifamiliari.

In particolare, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella CM 24/E/2020, l'unità immobiliare si considera "**funzionalmente indipendente**" in presenza di impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva, mentre l'**"accesso autonomo"** viene definito come accesso indipendente chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

L'edificio plurifamiliare può essere costituito in condominio, ma le singole unità immobiliari dotate di accesso autonomo fruiscono del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che le stesse ne facciano parte.

## **SUPERBONUS AL 110%**



CM 24/E  
8 agosto 2020



### **IMMOBILI**

Il **condominio** inteso in senso «civilistico» - art. 1117 CC

**l'edificio unifamiliare** inteso come **unica unità immobiliare** di proprietà esclusiva, **funzionalmente indipendente** (*dotata di installazione e impianti di proprietà esclusiva*) con uno o più **accessi autonomi dall'esterno** (*indipendenti e non comuni ad altre unità immobiliari, chiusi da cancello o portone di ingresso da strada, cortile o giardino*) e destinato ad abitazione di 1 nucleo familiare

**le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site in edifici plurifamiliari** devono possedere entrambi i requisiti: *indipendenza funzionale e accessi autonomi*



**No al Superbonus per interventi su parti comuni a due o più unità distintamente accatastate in un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà**

### ***Che lasso di tempo ho per fruire dei Superbonus?***

È possibile usufruire dei *Superbonus* per le spese sostenute a partire **dal 1° luglio 2020 sino al 31 dicembre 2021**, a prescindere dalla data di stipula del contratto e dell'inizio dei lavori.

Solo per gli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati, nonché per gli enti aventi le stesse finalità, sono agevolabili **le spese sostenute anche dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022** ai fini dell'**Ecobonus** potenziato.

Tra le spese agevolabili rientrano anche quelle sostenute per il **rilascio di attestazioni, asseverazioni, nonché del visto di conformità**, ove richiesti, oltre a quelle per progettazione e direzione lavori.

### **Tutti i bonus al 110% sono ripartiti in 5 quote annuali.**

Vengono ammessi, in alternativa alla fruizione diretta del beneficio (detrazione suddivisa in 5 anni), per tutte le detrazioni potenziate, lo "sconto in fattura", e la cessione del credito d'imposta a terzi, ivi comprese le banche e gli altri intermediari finanziari.

### ***Perché si parla di interventi "trainanti" e interventi "trainati"?***

Il Superbonus al 110% è riconosciuto per **tre categorie di interventi principali: l'isolamento termico delle superfici, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (interventi già agevolati con l'Ecobonus ordinario) e la messa in sicurezza sismica (interventi già agevolati con il Sismabonus ordinario)** da effettuarsi su condomini, edifici unifamiliari o unità immobiliari site in edifici plurifamiliari.

Queste tipologie di interventi, detti "trainanti", se effettuati a determinate condizioni, consentono al beneficiario di detrarre le relative spese sostenute nella più alta percentuale del 110% (ove non si opti per lo sconto in fattura o la cessione del credito).

Allo stesso tempo, i suddetti interventi "trainanti" consentono di estendere la maggior aliquota del 110% anche ad ulteriori lavori, che però devono essere effettuati contestualmente ai primi e per questo sono detti "trainati".

Sono **interventi "trainati"**:

- **tutti gli interventi da Ecobonus previsti** dall'art. 14 DL 63/2013, diversi da quelli "trainanti" ed effettuati contestualmente essi;
- **l'installazione di infrastrutture di ricarica** di veicoli elettrici se effettuati contestualmente all'isolamento termico dell'involucro e alla sostituzione degli impianti di climatizzazione;
- **l'installazione di impianti fotovoltaici con contestuale o successiva installazione di sistemi di accumulo** se effettuati contestualmente all'isolamento termico dell'involucro, alla sostituzione degli impianti di climatizzazione o ai lavori di messa in sicurezza sismica.

Gli interventi "trainati" non fruiscono di per sé del potenziamento, ma se ne giovano solo in quanto effettuati insieme agli interventi principali. In particolare, con la **Circolare 24/E/2020** è stato precisato che **gli interventi "trainati" si considerano effettuati congiuntamente ai "trainanti" se le relative spese sono sostenute tra la data di inizio e la data di fine dei lavori "trainanti"**.

## INTERVENTI «TRAINATI»

Sono «**trainati**» quegli interventi che accedono al 110% solo perché effettuati congiuntamente ai cd. interventi «trainanti» (isolamento termico, sostituzione di impianti di climatizzazione su condomini o edifici unifamiliari incluse le cd. «villette a schiera»):

- **tutti gli interventi da Ecobonus** (art. 14 DL 63/2013) - (*trainati da Eco al 110%*)
- **Installazione di infrastrutture di ricarica** di veicoli elettrici - (*trainati da Eco al 110%*)
- **installazione di impianti fotovoltaici con contestuale o successiva installazione di sistemi di accumulo** - (*trainati da Eco e Sisma al 110%*)



CM 24/E  
8 agosto 2020

le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute:

- **dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021**
- **tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainati**

N.B.

**Quali interventi di risparmio energetico sono agevolati al 110%?**

Per quanto riguarda gli interventi di risparmio energetico che normalmente accedono all'Ecobonus, la **detrazione potenziata al 110%** spetta per gli **interventi**:

- a) **di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, compresi quelli unifamiliari o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari** (cd. «**villette a schiera**»).

La detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo di spesa**:

- fino a **50.000** euro per **edifici unifamiliari o per le unità immobiliari** situate **all'interno di edifici plurifamiliari** (cd. «**villette a schiera**»),
- fino a **40.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in **edifici da 2 a 8 unità**,
- fino a **30.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici **con più di 8 unità immobiliari**;

- b) **sulle parti comuni di edifici** per:

- **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microcogenerazione o a collettori solari,
- **allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria**<sup>4</sup>.

La detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo di spesa**:

- **non superiore a 20.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli **edifici fino a 8 unità immobiliari**,

---

<sup>4</sup> Procedure n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE.

- **non superiore a 15.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli **edifici composti da più di otto unità immobiliari**.

In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

c) su **edifici unifamiliari** o su **unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari** (cd. «**villette a schiera**») per:

- **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a impianti a collettori solari;
- **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie** a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5, esclusivamente per **le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria**;
- **allaccio a sistemi di teleriscaldamento** efficiente nei comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate.

La detrazione è calcolata su **un tetto massimo di spesa fino a 30.000 euro**. In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

d) **tutti gli interventi di risparmio energetico** previsti dalla normativa sull'Ecobonus (ad es. acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari), nei limiti di spesa già ammessi<sup>5</sup>, **purché eseguiti congiuntamente ad interventi di:**

- isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate (di cui alla precedente lettera *a*);
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (di cui alle precedenti lettere *b* e *c*).

---

<sup>5</sup> Cfr. Art.14 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013, e l'art.1, co.344-347, della legge 296/2006.

## **ECOBONUS AL 110%**

### **INTERVENTI**

**a) isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate** con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità sita nelle «villette a schiera» (ammontare complessivo max **50.000 euro per edifici unifamiliari** o «villette a schiera»; max **40.000 euro** per il num. delle unità immobiliari nell'edificio in edifici da 2 a 8 unità; max **30.000** per il num. delle unità immobiliari in edifici con più di 8 unità immobiliari). I materiali isolanti devono rispettare i CAM di cui al DM 11.10.17.

**b) sulle parti comuni di edifici per:**

- la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati** per il riscaldamento, il raffrescamento, la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione almeno pari alla classe A, a **pompa di calore**, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo; di **microgenerazione, o a collettori solari**;
- allaccio a **sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i comuni montani** non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto (max **20.000 euro x unità immobiliare in edifici fino a 8 unità, max 15.000 euro x unità in edifici con più di 8 unità**); Sono incluse le spese per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito.

## **ECOBONUS AL 110%**

### **INTERVENTI**

**c) su edifici unifamiliari o su unità site nelle cd. «villette a schiera» per:**

- la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento, o la fornitura di **acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore**, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a **impianti a collettori solari**;
- la **sostituzione con caldaie aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5, esclusivamente per le aree non metanizzate** nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto;
- allaccio a **sistemi di teleriscaldamento efficiente nei comuni montani** non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate.  
**Sono incluse le spese per lo smaltimento e la bonifica degli impianti sostituiti (max 30.000 euro);**

**d) di risparmio energetico ordinariamente previsti** se eseguiti congiuntamente ad uno dei suddetti.



Se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli del «Codice dei beni culturali e del paesaggio», o gli interventi «potenziati» siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali la detrazione si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico «trainati» anche in assenza degli interventi «potenziati»

### **Come si calcolano i limiti di spesa in caso di condomini con più di 8 unità?**

In caso di interventi da Ecobonus potenziato effettuati su condomini con più di 8 unità immobiliari, **il limite di spesa complessivo ossia riferito all'intero edificio, su cui applicare la detrazione si calcola sommando i diversi limiti previsti** per gruppi di unità.

Ad esempio, in caso di interventi di isolamento termico sugli involucri effettuato su un edificio 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 – cfr. la C.M. 24/E/2020).

## **ECOBONUS AL 110%**

### **Limite di spesa interventi condominiali**

#### **ESEMPIO DI CALCOLO AMMONTARE MASSIMO DI SPESA IN CASO DI LAVORI CONDOMINIALI DI ISOLAMENTO TERMICO**

**In caso di edificio composto da 15 unità immobiliari** il limite di spesa ammissibile alla detrazione è € 530.000: € 40.000 per 8 unità immobiliari (€ 320.000) + € 30.000 per 7 unità immobiliari (€ 210.000).

#### **ESEMPIO DI CALCOLO AMMONTARE MASSIMO DI SPESA IN CASO DI SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE IN CONDOMINIO**

**In caso di edificio composto da 15 unità immobiliari** il limite di spesa ammissibile alla detrazione è € 265.000: € 20.000 per 8 (€ 160.000) + € 15.000 per 7 (€ 105.000).

### **Quali requisiti devono avere gli interventi di risparmio energetico per accedere all'Ecobonus potenziato?**

Per accedere alla detrazione gli interventi di risparmio energetico agevolati al 110% devono:



- rispettare i requisiti **minimi sulle prestazioni energetiche degli edifici fissati dal DM 6 agosto 2020**;
- assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici, il miglioramento di **almeno 2 classi energetiche**, o il conseguimento della classe energetica più alta **possibile**, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (**A.P.E**) **ante e post intervento**, rilasciato da tecnico abilitato nella forma di dichiarazione **asseverata**;
- **essere effettuati con materiali isolanti rispondenti specifici requisiti tecnici ed ambientali.**

## **ECOBONUS AL 110%**

### **INTERVENTI**

**Per accedere alla detrazione è necessario che...**

- Gli interventi rispettino i **requisiti minimi sulle prestazioni energetiche degli edifici dal DM del 6 agosto 2020 (tramite Asseverazione)**
- **sia attestata la congruità dei costi (tramite Asseverazione)**
- i materiali isolanti e gli impianti rispondano a **specifici requisiti tecnici ed ambientali**
- gli interventi assicurino il miglioramento di **almeno 2 classi energetiche**, o il conseguimento della classe energetica più alta **possibile (tramite APE)**



**È necessario l'A.P.E.**

Pre e post - intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma di dichiarazione asseverata.

*Nel rispetto dei requisiti minimi sono ammessi anche gli interventi di **demolizione e ricostruzione intesi come «ristrutturazione edilizia»***

### **Quali sono i requisiti tecnici da rispettare ed i riferimenti normativi?**

Per gli **interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate**, che per gli interventi trainanti devono

interessare più del 25% della superficie disperdente lorda<sup>6</sup> dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia "funzionalmente indipendente", i valori di **trasmissione termica post intervento non devono superare quelli indicati nella Tabella 1** (di seguito riportata) **dell'Allegato E** al decreto MISE del 6 agosto 2020, calcolati secondo la norma UNI EN ISO 6946.

Il calcolo della trasmissione delle strutture opache non include il contributo dei ponti termici.

ALLEGATO E		
Requisiti degli interventi di isolamento termico		
Tabella 1 - Valori di trasmissione massimi consentiti per l'accesso alle detrazioni		
Tipologia di intervento	Requisiti tecnici di soglia per la tipologia di intervento	
<i>i.</i> Strutture opache orizzontali: isolamento coperture (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	≤ 0,27 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica B	≤ 0,27 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica C	≤ 0,27 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica D	≤ 0,22 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica E	≤ 0,20 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica F	≤ 0,19 W/m <sup>2</sup> *K
<i>ii.</i> Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	≤ 0,40 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica B	≤ 0,40 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica C	≤ 0,30 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica D	≤ 0,28 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica E	≤ 0,25 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica F	≤ 0,23 W/m <sup>2</sup> *K
<i>iii.</i> Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	≤ 0,38 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica B	≤ 0,38 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica C	≤ 0,30 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica D	≤ 0,26 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica E	≤ 0,23 W/m <sup>2</sup> *K
	Zona climatica F	≤ 0,22 W/m <sup>2</sup> *K

<sup>6</sup> Per superficie disperdente lorda si intende quella che separa i volumi riscaldati dall'esterno, dal terreno, dai volumi non riscaldati (ad es. vano scale, garage, cantina) (D.lgs 192/05).

Inoltre i **materiali isolanti, devono rispettare i requisiti contenuti nei Criteri Minimi Ambientali (CAM)** del DM 11 ottobre 2017.

**REQUISITI CAM**

% di prodotto riciclato e/o recuperato costituente i componenti dei materiali isolanti

	Isolante in forma di pannello	Isolante stipato, a spruzzo/insufflato	Isolante in materassini
Cellulosa		80%	
Lana di vetro	60%	60%	60%
Lana di roccia	15%	15%	15%
Perlite espansa	30%	40%	8%-10%
Fibre in poliestere	60-80%		60 - 80%
Polistirene espanso	dal 10% al 60% in funzione della tecnologia adottata per la produzione	dal 10% al 60% in funzione della tecnologia adottata per la produzione	
Polistirene estruso	dal 5 al 45% in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia adottata per la produzione		
Poliuretano espanso	1-10% in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia adottata per la produzione	1-10% in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia adottata per la produzione	
Agglomerato di Poliuretano	70%	70%	70%
Agglomerati di gomma	60%	60%	60%
Isolante riflettente in alluminio			15%

Nel caso di **interventi sugli impianti** i requisiti tecnici sono riportati negli **allegati A, F (pompe di calore), G (impianti e apparecchi a biomassa) ed H (Collettori solari) al DM 6 agosto 2020**.

In particolare nel caso di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, con **Micro-cogeneratori** la potenza elettrica degli stessi deve essere inferiore a 50kWe.

Relativamente alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a biomassa, prevista per i soli interventi su edifici unifamiliari o su unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti, le **caldaie a biomassa** devono avere prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5

stelle, individuata ai sensi del regolamento di cui al DM 7 novembre 2017, n. 186, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 e n. 2015/2043

Nel caso di **interventi trainati**, i requisiti da rispettare per la **sostituzione di finestre comprensive di infissi**, sono riportati in **tabella 1 all'Allegato E al DM 6 agosto 2020**:

Estratto della Tabella 1 all'Allegato E al DM 6 agosto 2020

iv. Sostituzione di finestre comprensive di infissi (calcolo secondo le norme UNI ENISO 10077-1)	Zona climatica A	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{*K}$
	Zona climatica B	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{*K}$
	Zona climatica C	$\leq 1,75 \text{ W/m}^2\text{*K}$
	Zona climatica D	$\leq 1,67 \text{ W/m}^2\text{*K}$
	Zona climatica E	$\leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{*K}$
	Zona climatica F	$\leq 1,00 \text{ W/m}^2\text{*K}$

Mentre per gli interventi di **installazione delle schermature solari**, i requisiti da rispettare sono riportati all'**allegato M al decreto legislativo n. 311/2006**.

***L'Ecobonus 110% è ammesso in caso di immobili vincolati?***

Se l'edificio è **sottoposto ad almeno uno dei vincoli del «Codice dei beni culturali e del paesaggio», o se gli interventi «potenziati» sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, l'Ecobonus al 110% si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico cd. «trainati», anche in assenza degli interventi potenziati**, fermo restando il rispetto dei requisiti minimi e, ove possibile, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari, o in caso di impossibilità, il conseguimento della classe energetica più alta<sup>7</sup>.

***L'Ecobonus 110% è ammesso in caso di interventi di demolizione e ricostruzione?***

Sì, purché nel rispetto dei requisiti minimi e del miglioramento delle due classi energetiche e purché si tratti di **interventi di demolizione**

<sup>7</sup> Sul punto, si rinvia a quanto precisato nella CM 24/E/2020 (par. 2.2, pag.25), allegata alla presente Guida.

**e ricostruzione nei termini della «ristrutturazione edilizia»<sup>8</sup>.** Sono quindi consentiti gli interventi di **demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Sul punto, tuttavia, occorre un chiarimento specifico dell'Agenzia delle Entrate, alla luce del coordinamento della disciplina delle agevolazioni fiscali con la nuova definizione di "ristrutturazione edilizia", specie in caso di demolizione e ricostruzione, anche con ulteriore ampliamento volumetrico.

### **Quali interventi di messa in sicurezza sismica sono agevolati al 110%?**

La **detrazione** potenziata **al 110%** spetta, sempre per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 sino al 31 dicembre 2021, per tutti gli interventi già ammessi alla detrazione.

Quindi per il ***Sismabonus singole unità, il Sismabonus condomini e Sismabonus acquisti***, negli stessi limiti di spesa già previsti<sup>9</sup>, **su edifici in zona 1, 2 e 3** (viene espressamente esclusa la sola zona 4)<sup>10</sup>.

Per tali interventi, in caso di **cessione del corrispondente credito** (sempre da *Sismabonus*) **ad un'impresa di assicurazione e contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione Irpef del premio assicurativo è aumentata dall'attuale 19%<sup>11</sup> al 90%.**

La detrazione spetta anche per **l'installazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici** che venga effettuata **congiuntamente a uno degli interventi da *Sismabonus*,**

---

<sup>8</sup> Ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 come modificato dall'art. 10 del Decreto Legge 76/2020 e dalla relativa Legge di conversione 120/2020.

<sup>9</sup> Si tratta del limite di 96.000 euro per gli interventi che danno diritto al *Sismabonus singole unità* ed al *Sismabonus acquisti*, ed a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio in caso di interventi da *Sismabonus condomini* – cfr. l'art.16, co. 1-*bis*, 1-*quinqies* ed 1-*septies* del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

<sup>10</sup> Cfr. l'art.119, co.4, del D.L. 34/2020 e l'art.16, co. da 1-*bis*) a 1-*septies*), del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

<sup>11</sup> Prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-*bis*), del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917

nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

### ***Come si applica il limite di spesa in caso di Sismabonus 110%?***

In caso di Sismabonus potenziato gli importi di spesa ammessi sono pari a:

- **96.000 euro**, nel caso di **interventi realizzati su singole unità immobiliari**. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione **va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze** unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;
- **96.000 euro**, nel caso di **acquisto delle "unità immobiliari antisismiche"**;
- **96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio**, per gli **interventi sulle parti comuni** di edifici in **condominio**.

## **SISMABONUS AL 110%**

### **INTERVENTI**

dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, sono potenziati al 110% tutti gli interventi su edifici siti in zona 1, 2 e 3 a cui spetta:

- ❖ **il Sismabonus singole unità**
- ❖ **il Sismabonus condomini**
- ❖ **il Sismabonus acquisti**

La detrazione spetta anche per Sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici se installati congiuntamente a uno degli interventi da «Sismabonus»



**Detrazione al 90%** del premio assicurativo di una polizza per il rischio di eventi calamitosi se l'impresa di assicurazione con cui è contratta è anche cessionaria del credito da Sismabonus

### ***Il Superbonus spetta anche per l'installazione di impianti fotovoltaici?***

Sì, purché eseguita **congiuntamente ad uno degli interventi di risparmio energetico o messa in sicurezza antisismica potenziati al 110%**.

**In sostanza, la detrazione potenziata al 110% spetta anche per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e accumulatori ad essi integrati connessi alla rete elettrica, fino ad un tetto massimo di spesa pari a 48.000 euro, e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kWh di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico (ridotto a 1.600 euro in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica<sup>12</sup>).**

La detrazione è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo e non è cumulabile con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale.

Saranno fissati dal Ministero limiti e modalità relativi all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta dagli impianti incentivati col bonus al 110%

Le **stesse disposizioni si applicano anche all'installazione degli impianti fino a 200 kW da parte di "comunità energetiche" rinnovabili** costituite in forma di **enti non commerciali o da parte di condomini** che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-*bis* del DL n.162/2019, convertito, con modificazioni, dalla legge 8/2020.

In tal caso, la **detrazione al 110% si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW.**

Invece, per la **quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW spetta la detrazione IRPEF del 50%** stabilita dall'articolo 16-*bis*, co. 1, lett. *h*, del D.P.R. 917/1986 (installazione di impianti con impiego di fonti di energia rinnovabili), nel **limite massimo di spesa complessivo di 96.000 euro riferito all'intero impianto.**

---

<sup>12</sup> Di cui, rispettivamente, alle lettere d, e ed f del co.1, dell'art.3, del DPR 380/2001.

## **BONUS EDILIZIA AL 110%**

### **INTERVENTI**

**l'installazione di impianti solari fotovoltaici e accumulatori integrati** connessi alla rete **elettrica purché eseguiti congiuntamente** ad **interventi** di risparmio energetico e messa in sicurezza antisismica agevolati con Eco e Sismabonus **potenziati al 110%**.

spesa max 48.000  
euro, nel limite di  
2.400 euro per kWh  
di potenza nominale  
dell'impianto (ridotto  
a 1600 per interventi  
di recupero)



La detrazione è subordinata alla cessione  
in favore del GSE dell'energia non  
autoconsumata

***Il Superbonus spetta anche per l'installazione delle cd. "colonnine"?***

**Sì, il Superbonus al 110% spetta anche per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici purché eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di risparmio energetico agevolati con l'Ecobonus potenziato al 110%.**



## **BONUS COLONNINE AL 110%**

### **INTERVENTI**

**l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici purché eseguiti congiuntamente a interventi di risparmio energetico agevolati con l'Ecobonus potenziato al 110%.**

**limite annuo di  
spesa max 3.000  
euro riferito a  
ciascun  
contribuente**

*Resta tale anche nel caso in  
cui nello stesso anno  
vengano realizzate più  
infrastrutture di ricarica*

### ***Cosa si intende per Condomini?***

Gli edifici condominiali sono i fabbricati costituiti dalla coesistenza di proprietà esclusive, anche con diverse destinazioni d'uso (es. appartamento, box, cantina, locali non residenziali) e proprietà comuni. Il Condominio può svilupparsi sia in senso verticale (quando le porzioni di piano si trovano l'una sull'altra) che in senso orizzontale (proprietà singole in sequenza, es. villette a schiera) purché in tal caso vi siano parti comuni.

Affinché un "condominio" possa considerarsi "esistente" non è necessario un apposito atto costitutivo ma esso si costituisce "di fatto".

La nomina dell'amministratore è obbligatoria quando i condomini sono più di 8.

Il regolamento di condominio è obbligatorio quando i condomini sono più di 10.

Per beneficiare del Superbonus in assenza di un amministratore e della costituzione formale del condominio non è necessario chiedere un codice fiscale ma è possibile utilizzare quello del proprietario/condomino incaricato di effettuare gli adempimenti.

**Interventi nei condomini: quali procedure per approvare i lavori?**

Il Condominio che intende far eseguire lavori che hanno carattere straordinario, come quelli descritti nei paragrafi precedenti, dovrà, anche in funzione della tipologia di interventi, convocare una o più **assemblee straordinarie** (necessarie per approvare i lavori, affidare gli incarichi ai professionisti, selezionare l'impresa appaltatrice e stipulare il relativo contratto di appalto, approvare il piano di riparto della spesa ecc.).

Di norma è l'amministratore a provvedere alla convocazione (anche su sollecitazione degli stessi condomini) ma possono farlo direttamente anche i condomini (almeno due), che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

L'amministratore ha facoltà di fissare **più riunioni consecutive**, in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea che dovrà essere validamente costituita anche per le successive riunioni. In alternativa, si potrà convocare un'unica assemblea con all'ordine del giorno tutti o parte degli adempimenti da svolgere. Tale assemblea una volta "avviata" potrà essere sospesa e ripresa in altro giorno. In tal modo sarà possibile evitare il ripetersi delle formalità per ogni assemblea (prima e seconda convocazione, ecc.).

Nell'ipotesi di piccoli condomini ove non vi sia né un amministratore né un regolamento di condominio l'organo assembleare deve ritenersi sussistere ugualmente in quanto organo naturale e strutturale deputato ad esprimere la volontà collettiva.

Nella **tabella seguente il prospetto esemplificativo** di una procedura di approvazione di lavori condominiali.

<p>Avviso di convocazione assemblea straordinaria (data, ora, luogo, odg)</p> <p>Contenuti odg (a titolo meramente esemplificativo)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuazione lavori da eseguire.</li> <li>• Valutazione delle offerte economiche.</li> <li>• Mandato all'amministratore ad eseguire eventuali adempimenti correlati alle decisioni assunte.</li> <li>• Procedura di selezione dei professionisti con valutazione costi proposti.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Affidamenti degli incarichi ai professionisti (direttore lavori, responsabile sicurezza, progettista, collaudatore ecc.)</i></li> <li>• <i>Esame degli elaborati relativi alla valutazione sismica/efficienza energetica e autorizzazione a compiere i successivi adempimenti (necessari sia per affidare l'esecuzione dei lavori, sia per effettuare le procedure edilizie)</i></li> <li>• <i>Approvazione dei capitolati e computi metrici.</i></li> <li>• <i>Procedura di selezione dell'impresa appaltatrice.</i></li> <li>• <i>Sottoscrizione contratto di appalto (con delega all'amministratore alla predisposizione del contratto con espressa indicazione delle forme di pagamento che il condominio intende utilizzare)</i></li> <li>• <i>Approvazione piano di riparto della spesa.</i></li> </ul>	
<p>Svolgimento di una o più assemblee straordinarie scandite dalle seguenti operazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. nomina presidente e segretario e controlli preliminari;</li> <li>2. discussione ed esame punti all'odg;</li> <li>3. votazione e chiusura del verbale con relativa sottoscrizione.</li> </ol>	<input type="checkbox"/>

Per la **validità delle delibere** assunte dall'assemblea occorre che questa sia validamente costituita e che vi siano poi le maggioranze previste per l'approvazione.

In ogni caso sono sempre previsti due tipi di quorum, uno che attiene ai **millesimi**, l'altro ai **partecipanti** al condominio.

L'articolo 119 comma 9-bis, come integrato dall'articolo 63 del DL 104/2020, ha previsto, solo per gli interventi ricompresi nel Superbonus 110%, un criterio unico per il calcolo della maggioranza per approvare i lavori. La delibera che approva i lavori è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (50%+1) e almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi).

Nell'ipotesi del condominio composto di due soli proprietari si ritiene sia necessaria l'unanimità.

Le delibere assunte nel rispetto della maggioranza prevista dal codice civile sono obbligatorie per tutti i condomini, compresi quelli assenti o quelli dissenzienti (articolo 1137, comma 1 Codice civile).

***È detraibile il compenso extra dovuto all'amministratore?***

In occasione dell'approvazione di lavori di manutenzione e ristrutturazione delle parti comuni del condominio l'amministratore potrà richiedere un compenso aggiuntivo per l'attività straordinaria da effettuare. In tal caso sarà opportuno che, nel contratto di mandato

con l'amministratore, sia stato già predeterminato il parametro di calcolo (in misura fissa o in percentuale, in genere +/- 2% rispetto all'importo dell'appalto). In assenza di una tale previsione, trattandosi di un compenso extra, sarà, necessario che l'assemblea lo approvi espressamente, ad esempio, in occasione della seduta in cui vengono deliberati i lavori.

Pur svolgendo l'amministratore un'attività strettamente correlata allo svolgimento dei lavori, il relativo compenso non rientra, tuttavia, tra le spese che possono essere detratte dai condomini.

### ***È possibile cedere il credito corrispondente al Superbonus o optare per lo "sconto sul corrispettivo"?***

Sì. La detrazione può essere utilizzata, direttamente, in dichiarazione dei redditi a scapito delle imposte suddividendo il beneficio in 5 quote annuali. Ma è anche possibile optare:

- per la **cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
- per il cd. "**sconto sul corrispettivo**" ovvero per ricevere dal fornitore degli interventi uno sconto sul corrispettivo per un importo che, al massimo, può esser pari al corrispettivo stesso, e che il fornitore recupererà ricevendo un credito di imposta di importo pari alla detrazione spettante, cedibile ad altri soggetti inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. *Da tener presente che la quota di credito non utilizzata*

Con la **Circolare 24/E/2020** dell'Agenzia delle Entrate è stato chiarito che in caso di interventi condominiali non è necessario che l'intero condominio opti per l'una o l'altra soluzione, poiché ciascun condomino potrà scegliere se optare per la detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Allo stesso modo, il singolo beneficiario potrà scegliere di fruire di alcune rate in detrazione e cedere le restanti.

Resta fermo che la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso.

## UTILIZZO DEI BONUS



### COME MASSIMIZZARE IL VANTAGGIO DEI BONUS al 110%?

#### Ipotesi 1

Utilizzo diretto a scomputo delle imposte sul reddito suddividendo il beneficio in 5 quote annuali

#### Ipotesi 2

Utilizzo indiretto, attraverso la cessione del corrispondente credito d'imposta a favore di altri soggetti, comprese le banche e gli intermediari finanziari.

*La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso*

#### Ipotesi 3

Sconto sul corrispettivo dei lavori (fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso) che viene recuperato sotto forma di credito di imposta pari alla detrazione, dall'impresa esecutrice in 5 quote e con possibilità di cessione ad altri soggetti incluse banche e intermediari finanziari.

*La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né chiesta a rimborso*

### **Chi può acquistare i crediti fiscali?**

Una delle misure più importanti di tutto l'impianto normativo del Superbonus è certamente l'allargamento della platea dei possibili cessionari dei crediti.

Praticamente, chiunque abbia capienza fiscale per detrarre i crediti può acquistare i bonus. Nello specifico, il DL Rilancio e la circolare 24/E hanno permesso il coinvolgimento dei seguenti soggetti:

- fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società, enti);
- istituti di credito e intermediari finanziari (banche, assicurazioni, soggetti extrabancari come Poste Italiane).

Questo allargamento ha permesso, non solo di aumentare il numero dei cessionari, ma soprattutto di permettere l'ingresso di quelli che saranno i protagonisti del mercato delle cessioni, ovvero gli istituti finanziari, con un netto abbassamento dei costi richiesti per lo sconto dei crediti fiscali.

Si ricorda, infatti, che banche e simili, erano esclusi ex lege dalla precedente normativa.

***Quando è il momento migliore per l'impresa per rivolgersi alla banca per la cessione del credito?***

L'impresa, una volta sviluppato un progetto d'intervento, si deve rivolgere alla banca per dividerlo.

La banca procede alla verifica della fattibilità dell'operazione attraverso apposite piattaforme che valutano gli elementi oggettivi e soggettivi previsti dalla norma per poter usufruire dei superbonus (esempio, che l'immobile sia a destinazione residenziale, che il soggetto beneficiario sia uno di quelli previsti dalla legge, ecc.).

In caso di risposta affermativa, banca e soggetto cedente (impresa, condominio, privato proprietario) firmano un contratto di cessione condizionato, che si perfeziona nel momento in cui il credito è disponibile sul cassetto fiscale del soggetto cedente.

***In che momento esercitare l'opzione per lo sconto o per la cessione?***

Secondo quanto precisato anche dal recente **Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n.283847 dell'8 agosto 2020**, è possibile optare per cessione e sconto sia a fine lavori che ad ogni stato di avanzamento lavori (SAL) in relazione alla singola fattura emessa.

In caso di interventi agevolati con Superbonus, però i SAL non possono essere più di 2 per ogni intervento e ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento.

Gli istituti di credito si stanno orientando verso il modello 30-30-40: 30% al primo SAL, 30% al secondo SAL, 40% per il saldo finale.

L'opzione può essere esercitata anche per le rate residue non fruitive delle detrazioni inerenti spese sostenute nel 2020 e nel 2021. *(Es. Chi ha sostenuto la spesa nel 2020 può fruire di 2 rate nella dichiarazione dei redditi, cedendo il credito delle restanti).*

## **CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA**



### **In che momento esercitare l'opzione per lo sconto o per la cessione?**

**Prov. 283847 8 agosto 2020**

- ❖ **Cessione e sconto sono possibili ad ogni SAL in relazione alla singola fattura emessa**
- ❖ **In caso di interventi agevolati con Superbonus i SAL non possono essere più di 2 per ogni intervento e ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento**
- ❖ **L'opzione può essere esercitata anche per le rate residue non fruite delle detrazioni inerenti spese sostenute nel 2020 e nel 2021.** (Es. Chi ha sostenuto la spesa nel 2020 può fruire di 2 rate nella dichiarazione dei redditi, cedendo il credito delle restanti)

### **Un credito fiscale derivante da riqualificazione energetica sorto nel 2019 è cedibile a terzi oggi?**

In linea generale, l'opzione per la cessione del credito d'imposta corrispondente ai bonus o per lo "sconto in fattura" riguarda le spese sostenute nel biennio 2020-2021 per gli interventi agevolati, a prescindere dall'inizio dei lavori (CM 24/E/2020). Pertanto, anche per lavori iniziati nel 2019 e pagati nel suddetto periodo temporale, si può scegliere di cedere il credito d'imposta, anziché fruire della detrazione. Inoltre, l'opzione per tali forme alternative di utilizzo dei bonus può essere esercitata anche per le rate residue di detrazione non fruite, ma sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021 (CM 24/E/2020). Pertanto, qualora l'intervento sia iniziato e già in parte pagato nel 2019 (e la prima rata di detrazione già utilizzata in sede di 730/2020, relativo ai redditi 2019), ma le spese siano sostenute anche nel 2020-2021, limitatamente alle rate di detrazione relative a queste ultime annualità, si può optare per la cessione del corrispondente credito d'imposta (in tale ipotesi, l'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile). Diversamente, se le spese sono state già interamente sostenute nel 2019 (o comunque prima del 1° gennaio 2020), non è possibile cedere le rate di detrazione rimanenti.

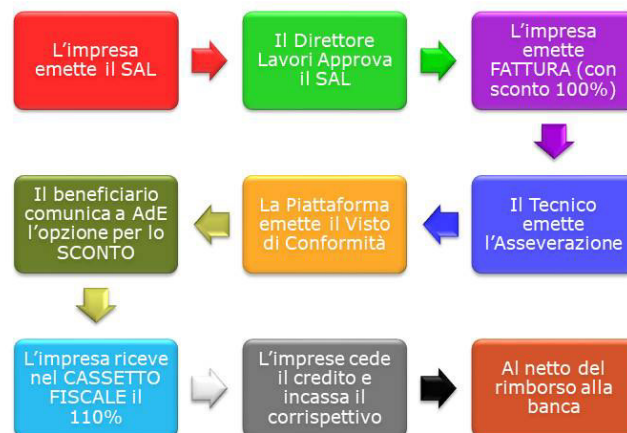
***Come fa l'impresa a cedere il credito a SAL?***

L'iter che l'impresa deve seguire per cedere il credito a SAL prevede, una volta effettuato il 30% dell'intervento, l'emissione del SAL e la sua approvazione da parte del Direttore dei Lavori.

A questo punto, l'impresa emette fattura, per il 100% dell'importo dei lavori, con la formula dello sconto in fattura (in questo modo il beneficiario dell'intervento non dovrà farsi carico di nessuna spesa) e il tecnico assevera il lavoro (certificando anche la congruità dei costi) e il professionista emette il visto di conformità.

Il beneficiario (l'amministratore di condominio o un condomino delegato) o il soggetto che ha emesso il visto di conformità, comunica all'Agenzia delle Entrate l'opzione dello sconto e quest'ultima, al decimo giorno del mese successivo rispetto a quello in cui è avvenuta la comunicazione, rende visibile sul cassetto fiscale dell'impresa l'importo del credito d'imposta (pari al 110%). A questo punto il credito è certo, liquido ed esigibile e può essere ceduto alla banca; quest'ultima effettua il bonifico per il valore del credito, detratto delle spese dell'operazione di anticipazione (in genere pari a 10 punti percentuali del valore del credito ceduto).

**SUPERBONUS AL 110%**





**Quali adempimenti sono necessari per optare per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura"?**

**Per quanto riguarda i Superbonus**, il riconoscimento delle opzioni cessione o sconto è subordinato ai seguenti adempimenti:

1. sia per gli interventi di Ecobonus 110% che per quelli da Sismabonus 110%, è necessario ottenere l'**asseverazione** da parte di tecnici abilitati. In particolare,
  - a) per gli **interventi di Ecobonus 110%**, l'**asseverazione** deve attestare:

- il **rispetto dei requisiti minimi previsti**
- la **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Una copia dell'asseverazione viene altresì trasmessa esclusivamente per via telematica all'ENEA secondo quanto stabilito dal *DM Mise "asseverazioni" del 3 agosto 2020*. Dopo la trasmissione, l'Enea invia al tecnico la ricevuta di trasmissione con il **codice univoco identificativo** attribuito dal sistema;

- b) per gli **interventi di Sismabonus 110%**, l'**asseverazione** già obbligatoria (DM Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n.58/2017 come modificato dal *DM del MIT del 6 agosto 2020*) è rilasciata dai 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 dovranno **attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati**.

Le asseverazioni dei professionisti possono essere rilasciate:

- **al termine dei lavori**
- **per ogni SAL** (stato di avanzamento dei lavori)

**I SAL non possono essere più di 2** per ogni intervento e **ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento**.

Per **attestare la congruità delle spese** si fa riferimento, secondo quanto stabilito dal *DM del MISE "efficienza energetica" del 6 agosto 2020*, ai prezzi regionali, ai «prezzi informativi dell'edilizia» DEI, all'analisi analitica del tecnico, ove i suddetti prezziari non riportino gli interventi oggetto di asseverazione,

anche avvalendosi dei prezziari dell'allegato I del DM «massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore ai sensi dell'allegato A».

Va ricordato che le spese sostenute per il rilascio delle citate attestazioni ed asseverazioni, nonché del visto di conformità rientrano tra quelle agevolabili.

Le **attestazioni/asseverazioni non veritiere** comportano:

- la decadenza dalle agevolazioni in capo al beneficiario
- sanzioni pecuniarie (tra 2.000 e 15.000 euro) in capo ai professionisti.

Per i medesimi professionisti, inoltre, è previsto l'obbligo di stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni/asseverazioni rilasciate e, comunque, non inferiore a 500.000 euro.

2. il beneficiario del bonus deve richiedere il **visto di conformità** dei dati della documentazione che **attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione** potenziata. Il visto è rilasciato da specifici soggetti autorizzati<sup>13</sup>.

In particolare, **solo per gli interventi potenziati da Sismabonus**, chi **rilascia il visto di conformità deve anche verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni** dei professionisti incaricati;

3. i **dati relativi all'opzione** devono essere **comunicati, anche tramite i soggetti che hanno rilasciato il visto di conformità, esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate** secondo quanto stabilito dal *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n.283847 dell'8 agosto 2020*.

---

<sup>13</sup> Commercialisti, ragionieri e periti commerciali, consulenti del lavoro, periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria, Caf.

## **CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA**



### **Requisiti per accedere all'opzione: Asseverazione e Congruità**

Prov. 283847 8 agosto 2020

- per l'**Ecobonus** serve l'**asseverazione** di tecnici abilitati che attesti il **rispetto dei requisiti** e la **congruità delle spese** (invio di copia all'ENEA)
- per **Sismabonus 110%** serve l'**asseverazione** già prevista che dovrà attestare anche la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati

➔ **DM MISE**  
«asseverazioni»  
3 agosto 2020

**DM MIT**  
6 agosto 2020

L'asseverazione può essere rilasciata al termine dei lavori o ad ogni SAL

È necessario il **visto di conformità** che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione rilasciato da dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF. Questi soggetti devono **verificare la sussistenza delle asseverazioni richieste**

### **È possibile optare per cessione e sconto anche per gli altri bonus non potenziati?**

Il cd. Decreto Rilancio ha esteso la possibilità di optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a tutti i soggetti incluse la banche e gli intermediari con facoltà di successiva cessione.

Tale possibilità si applica **alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021** relative agli interventi (**potenziati e non**) di:

- **recupero del patrimonio edilizio residenziale** (*Bonus Edilizia*), ed in particolare, quelli di **manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni condominiali** e sugli interventi di **manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità**
- **efficienza energetica** che accedono all'**Ecobonus**
- **messa in sicurezza sismica** che accedono al **Sismabonus** (compreso il cd "Sismabonus acquisti")

- **recupero o restauro della facciata esterna** degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (cd *Bonus facciate*)
- installazione di **impianti solari fotovoltaici**
- **installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.**

### **CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA**

**Vengono ampliati l'ambito oggettivo e soggettivo**

**2020-2021**

**AMBITO OGGETTIVO**

*Interventi per cui è possibile optare per cessione o sconto:*

- **da Ecobonus**
- **da Sismabonus**
- **da Bonus facciate**
- **da Bonus Edilizia** (lavori edili)
- **impianti fotovoltaici e colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici**

**AMBITO SOGGETTIVO**

*Il credito può essere ceduto:*

- **ai fornitori di beni e servizi**
- **ad altri soggetti (persone fisiche, esercenti lavoro autonomo, impresa, società ed enti)**
- **banche e agli intermediari**

**Sono possibili più di due cessioni**

### **Come si esercita l'opzione?**

L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi sulle singole unità che per gli interventi condominiali è comunicata in via telematica all'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modello «**Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica**» approvata dal Provvedimento dell'Ade dello scorso 8 agosto 2020:

- a partire **dal 15 ottobre 2020**

- entro il **16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese**
- entro il **16 marzo dell'anno di scadenza del termine per presentare la dichiarazione dei redditi**, in caso di esercizio dell'opzione **per le rate residue non fruite**

in particolare, per gli **interventi da Ecobonus al 110%**, la «comunicazione» va inviata dopo il **5° giorno successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta** di avvenuta **trasmissione dell'asseverazione**.

L'ENEA trasmette all'Agenzia delle entrate i dati sintetici delle asseverazioni. Sulla base dei dati ricevuti l'Agenzia delle entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella «comunicazione», pena il relativo scarto.

**Dopo l'invio della «comunicazione» l'Agenzia delle Entrate rilascia, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico o lo scarto, con l'indicazione delle motivazioni.**

La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che l'ha trasmessa, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

Per gli **interventi eseguiti sulle parti comuni** degli edifici, il **condomino beneficiario** della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, **comunica tempestivamente all'amministratore del condominio/o al condomino incaricato l'avvenuta cessione del credito** e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario.

A sua volta l'amministratore del condominio o il condomino incaricato comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della «comunicazione».

## CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

### Modalità di esercizio dell'opzione

Prov. 283847 8 agosto 2020



L'opzione va inviata in via telematica all'Agenzia delle Entrate, tramite la **«comunicazione»** approvata dal provv. dell'8 agosto 2020:

- a partire dal **15 ottobre 2020**
- entro il **16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese**
- entro il **16 marzo dell'anno di scadenza del termine per presentare la dichiarazione dei redditi**, in caso di esercizio dell'opzione per le rate residue non fruitive
- **per gli interventi da Ecobonus al 110%** la **«comunicazione»** va inviata dopo il 5° giorno successivo al rilascio da parte dell'ENEA della **ricevuta di avvenuta trasmissione** dell'asseverazione



Entro **5 giorni dall'invio** della **«comunicazione»**, l'AdE **rilascia una ricevuta che attesta la presa in carico o lo scarto** con motivazioni

La ricevuta compare nell'area riservata del sito di chi l'ha trasmessa e può essere annullata o sostituita entro il 5° giorno del mese successivo a quello di invio



**Senza comunicazione l'opzione è inefficace**

## CESSIONE DEL CREDITO

### In caso di cessione del credito per lavori condominiali

Prov. 283847 8 agosto 2020



In caso di **interventi condominiali**, il condomino che opta **per la cessione del credito**:

- **comunica tempestivamente all'amministratore** del condominio l'avvenuta **cessione del credito e la relativa accettazione** da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario
- in **assenza di amministratore** i dati della cessione **sono comunicati al condomino incaricato** di inviare la **«comunicazione»** all'Agenzia delle entrate
- l'**amministratore del condominio o il condomino incaricato** **comunica** ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il **protocollo telematico della «comunicazione»**



**AMMINISTRATORE  
DEL CONDOMINIO**

**CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA**

**Modalità di esercizio dell'opzione in caso di *Ecobonus al 110%***



**CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA**

**Modalità di esercizio dell'opzione in caso di *Sismabonus al 110%***



***Chi effettua l'invio della "Comunicazione" per la cessione o per lo sconto?***

Con riferimento agli **interventi eseguiti sulle parti comuni** degli edifici che danno diritto al Superbonus, la «comunicazione» per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo, può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:

- a) **dal soggetto che rilascia il visto di conformità** (Solo da tale soggetto nei casi di cui l'opzione è esercitata per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021).
- b) **dall'amministratore del condominio**, direttamente oppure avvalendosi di un **intermediario**. Se non sussiste l'obbligo di nominare l'amministratore e i condòmini non vi abbiano provveduto, la «comunicazione», è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato.

In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni di cui al punto 2.1.

Con riferimento agli **interventi eseguiti sulle unità immobiliari** la «comunicazione» per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo è inviata esclusivamente **dal soggetto che rilascia il visto di conformità**.



## CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

### Modalità di esercizio dell'opzione

Prov. 283847 8 agosto 2020



Chi inoltra la comunicazione?

In caso di **lavori su singole unità** la «comunicazione» è inviata direttamente dal beneficiario o tramite un intermediario. Se i lavori accedono al Superbonus la «comunicazione» deve farla chi rilascia il visto di conformità

In caso di **interventi condominiali** la «comunicazione» è inviata dall'amministratore, direttamente o tramite un intermediario, o dal soggetto che rilascia il visto di conformità. L'invio da parte di quest'ultimo è obbligatorio se l'opzione è esercitata per le rate residue non fruite delle detrazioni

In assenza di amministratore, l'invio può essere effettuato dal condomino incaricato

### **Come si utilizzano i crediti di imposta corrispondenti ai bonus?**

Tecnicamente, la cessione dei crediti avviene attraverso lo spostamento del credito dal «cassetto fiscale» del beneficiario/cedente a quello del cessionario/acquirente, che deve accettarlo formalmente con le funzionalità telematiche nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in cui la cessione avvenga dal beneficiario al fornitore si parla di «cessione in conto pagamento». Nel caso, invece, di sconto in fattura praticato dall'impresa non vi sarà concreta cessione di un credito, in quanto questo sorgerà direttamente in capo all'impresa. In questo caso la cessione avverrà tra l'impresa e il cessionario, a fronte del pagamento di tali crediti.

Occorre ricordare che, ai fini dell'iscrizione del credito nel «cassetto fiscale» del beneficiario è necessario avere il visto di conformità, che verifica la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Una volta perfezionata la cessione, con accettazione del credito da parte del cessionario, i crediti d'imposta acquistati sono **utilizzati in compensazione tramite F24 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.**

Cessionari e fornitori devono confermare l'esercizio dell'opzione esclusivamente con le funzionalità nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Non si applicano **né il limite massimo di 700 mila euro dei crediti di imposta e dei contributi compensabili** (elevati dal DL Rilancio per il 2020 a un milione di euro<sup>14</sup>), **né il divieto di compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, di ammontare superiore a 1.500 euro.**

Oltre all'utilizzo in compensazione, è **ammessa, sempre a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della «comunicazione», l'ulteriore cessione dei crediti d'imposta acquisti** ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari. Tale comunicazione avviene sempre ad opera del soggetto cedente tramite l'area riservata del sito a seguito della conferma dell'opzione.

### **CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA**

#### **Modalità di utilizzo dei crediti di imposta**

**Il cessionario del credito o il fornitore che applica lo sconto**



**Conferma l'esercizio dell'opzione** tramite **accettazione** della cessione mediante l'area riservata del sito internet dell'Ade

Dal **10 del mese successivo** alla corretta ricezione della comunicazione da parte dell'Ade (comprovata dalla ricevuta) può utilizzare il credito di imposta:

- in **compensazione** con altre imposte/contributi
- **cedendolo** ad altri soggetti incluse banche e intermediari

<sup>14</sup> Cfr. art. 147 del DL Rilancio (DL 34/2020).

### ***Qual è il prezzo di acquisto dei crediti fiscali ceduti?***

Non c'è un prezzo unico di acquisto dei crediti. La legge prevede che il costo degli interventi sia maggiorato di 10 punti percentuali (da qui il 110%), proprio per remunerare l'attesa di cinque anni per la loro completa fruizione. Per il legislatore, quindi, il 10% dovrebbe rappresentare un "equo compenso" per l'acquirente, che sarebbe stimolato ad acquistare "a 100", ovvero garantendo l'importo della fattura.

Generalmente tutte banche stanno uniformando le proprie offerte su quel prezzo di acquisto.

Alcune (Intesa Sanpaolo e Unicredit) garantiscono un prezzo di acquisto di 102 ai privati, e a 100 se a cedere sono le imprese esecutrici.

Altri soggetti potranno offrire prezzi più convenienti, accontentandosi di una remunerazione inferiore.

### ***Esistono finanziamenti del circolante per la realizzazione dei lavori?***

A fronte della possibilità di essere pagate con la cessione dei crediti o praticando lo sconto in fattura pari all'intero corrispettivo, le imprese hanno bisogno della liquidità necessaria per acquistare i fattori della produzione necessari agli interventi da realizzare.

Per questa esigenza, le banche hanno a disposizione strumenti tradizionali (scoperto di conto corrente, sconto fatture, ecc.) aperti fino alla maturazione dei crediti fiscali (i c.d. finanziamenti "ponte"). Una volta ceduti i crediti maturati dall'impresa si avrà la restituzione dell'anticipazione.

E', quindi, lo stesso credito fiscale a garantire l'anticipazione richiesta dall'impresa, riducendo il rischio per la banca e accorciando l'esposizione finanziaria a carico dell'impresa.

La banca naturalmente, effettuerà una normale istruttoria creditizia per determinare l'affidabilità dell'impresa affidataria.

Alcuni istituti di credito stanno attivando il Fondo PMI, presso il Mediocredito Centrale, per contenere il rischio di controparte dell'impresa e abbassare il tasso d'interesse.

Generalmente, i prestiti collegati alla cessione dei crediti si attestano tra il 50 e il 70% del totale dei costi (LTC). Ciò significa che a fronte di un determinato costo dell'intervento, le banche metteranno a disposizione, come anticipazione, una quota pari al 50-70% di tale importo.

Alcune banche erogheranno i finanziamenti con la modalità revolving, ovvero prevedendo un finanziamento per ciascuna fase dei lavori (ad esempio per ogni SAL). Altre banche saranno disposte ad accreditare l'intero importo finanziato in un'unica soluzione, prevedendo i rimborsi in tre tranches (2 SAL + saldo finale).

### ***Quali tassi d'interesse saranno applicati?***

Il tasso d'interesse dipenderà dalla rischiosità dell'impresa: alcune banche stanno definendo tassi massimi per le imprese, che potranno essere ridotti a seconda della rischiosità di controparte (rating finanziario) e dalla presenza della garanzia pubblica del Fondo PMI (fino al 31/12/2020, la garanzia è gratuita e l'accesso avviene senza la valutazione del rating da parte del Fondo). La presenza della garanzia pubblica facilita l'accesso al credito delle imprese e abbatta i costi d'interesse.

### ***Quali rating per valutare le imprese?***

La banca valuta il rating finanziario (analisi degli ultimi 2 bilanci e della Centrale Rischi, al fine di controllare se ci sono delle segnalazioni di sofferenze) dell'impresa, al fine di classificare l'impresa e determinare un tasso di interesse sul rimborso del finanziamento.

Alcune banche hanno manifestato l'intenzione di effettuare anche un rating qualitativo (coerenza tra fatturato degli ultimi 2 anni e portafoglio ordini, il possesso di certificazioni - ISO/UNI, SOA), e le referenze relative a lavori già realizzati nel campo della messa in sicurezza sismica e dell'efficientamento energetico). La ragione di tale ulteriore valutazione risiede nella verifica della capacità realizzativa da parte dell'impresa. Le banche, infatti, temono che l'impresa non riesca

a portare avanti le lavorazioni, rendendo difficile la formazione dei crediti e la loro successiva cessione.

## **SUPERBONUS AL 110%**

### **Rating**

- **Valutazione del rating di controparte**
  - **Coerenza tra fatturato/struttura e portafoglio lavori**
  - **Possesso certificazioni**
  - **Referenze lavori realizzati: n. interventi effettuati e tipologia (condomini, ville unifamiliari, non residenziale)**
  - **Altre referenze (presenza ufficio tecnico, L. 231, rating legalità, bilancio sostenibilità)**
- **Merito di credito**

***Il finanziamento-ponte può essere richiesto anche dal condominio, qualora si optasse per la cessione da parte del beneficiario e non per lo sconto in fattura?***

Si, in questo caso, la banca erogherà il prestito al condominio e, in caso di mancato pagamento, si rifarà sul singolo condomino; se l'escussione non andrà a buon fine, qualunque condomino potrà essere chiamato a saldare il debito residuo.

Considerato il minor accantonamento che la banca deve effettuare, i finanziamenti al condominio nella maggior parte dei casi prevedono un prezzo inferiore ai 10 punti percentuali (come detto in precedenza, le offerte delle banche si stanno posizionando tutte a 102).

## **SUPERBONUS AL 110%**

### **Il finanziamento del condominio**

- **cessione del credito one-to-one**
- **finanziamento erogato al condominio e non al condomino**
- **Prezzo di acquisto: anche superiore a 100**

### ***Una volta completato il SAL, nel caso di sconto in fattura quanto tempo passa per l'accredito in banca?***

Il SAL deve essere approvato dal Direttore Lavori. Una volta ricevuto il SAL firmato, l'impresa emette la fattura praticando uno sconto del 100% e il tecnico redige l'asseverazione (comprensiva dell'analisi della congruità dei costi). A questo punto, il beneficiario (amministratore del condominio o soggetto da questi delegato), o il soggetto che ha emesso il visto di conformità, comunica all'Agenzia delle Entrate lo sconto e vedrà valorizzato il proprio cassetto fiscale (al 110% del valore nominale). Il 10° giorno del mese successivo alla comunicazione il credito sarà iscritto nel cassetto fiscale dell'impresa. In quel momento sarà possibile il trasferimento al cassetto fiscale della banca (cessione del credito). L'impresa riceverà bonifico (generalmente entro 5 giorni) al netto dei costi di cessione (mediamente 10 punti percentuali, quindi riconoscendo il 100% della fattura).

### ***Qual è il ruolo delle piattaforme per la cessione?***

Una Piattaforma per la cessione dei crediti è uno strumento che raccoglie tutte le informazioni necessarie alla verifica dei presupposti che danno origine alle detrazioni d'imposta.

Si tratta di strumenti informatici su cui i soggetti beneficiari (proprietari/imprese esecutrici) caricano i propri progetti di investimento al fine di presentarli ai potenziali cessionari (principalmente, banche).

L'inserimento dei documenti sulle piattaforme avviene in modo guidato, al fine di semplificare la raccolta di informazioni.

Le piattaforme effettuano un pre-screening rapido per capire se l'intervento di efficientamento energetico o messa in sicurezza sismica possiede i presupposti per usufruire del superbonus, e che consente di sottoscrivere contratti di cessione con le banche.

Le Piattaforme compiono tutti gli adempimenti/comunicazioni richiesti dall'Agenzia delle Entrate ai fini dell'emissione del Visto di conformità

Consentono, infine, di archiviare la documentazione di base per eventuali futuri controlli da parte di Enea e Agenzia delle Entrate.

## ***COME USARE I SUPERBONUS? CHECK-LIST DI SINTESI***

### **A. UTILIZZO DIRETTO**

- detrazione dalle imposte sul reddito, da ripartire in 5 quote annuali e da utilizzare nella dichiarazione dei redditi (730 o Modello Redditi) relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa (dichiarazione da presentare nell'anno successivo)

### **B. CESSIONE DEL CORRISPONDENTE CREDITO D'IMPOSTA O OPZIONE PER LO "SCONTO IN FATTURA"**

- acquisizione dell'asseverazione dei requisiti tecnici, dell'attestazione sulla congruità delle spese sostenute. Per gli interventi da "Ecobonus" invio dell'asseverazione all'ENEA che rilascia la ricevuta di trasmissione con il codice univoco identificativo attribuito dal sistema
- acquisizione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta
- invio telematico all'Agenzia delle Entrate, a partire dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, da parte dell'amministratore di condominio o del soggetto che rilascia il visto di conformità della "comunicazione" di esercizio dell'opzione per la cessione/sconto in fattura. In caso di interventi da Ecobonus, l'invio fa effettuato a partire dal 5° giorno lavorativo successivo al rilascio della ricevuta dell'Enea
- rilascio da parte dell'Agenzia delle Entrate di una ricevuta che attesta la presa in carico o lo scarto, entro 5 giorni dall'invio della «comunicazione»
- messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate, a partire dal g. 10 del mese successivo all'invio della comunicazione, del credito d'imposta nel cassetto fiscale del cessionario, e del cedente
- accettazione, sempre con modalità telematiche, del credito d'imposta da parte del cessionario o del fornitore che ha praticato lo sconto
- utilizzo del credito d'imposta riconosciuto e accettato da parte del cessionario o del fornitore:



- in compensazione tramite modello F24 in 5 quote annuali costanti<sup>15</sup>, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della «comunicazione» e non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese
- tramite cessione del medesimo credito d'imposta ad altri soggetti comprese banche ed intermediari finanziari, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della «comunicazione»

---

<sup>15</sup> La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi, né chiesta a rimborso.

## **DL 19 maggio 2020, n.34 - ESTRATTO**

*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*

**Testo degli artt. 119 e 121 coordinato con le modifiche della legge di conversione 17 luglio 2020, n.77**

*(omissis)*

### **Titolo VI**

#### **Misure fiscali**

#### **Art. 119 Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici**

1. La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del 110 per cento per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, nei seguenti casi:

a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda 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. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 50.000 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; a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017;

b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

c) interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui

al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

2. L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1. Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3.

3. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

3-bis. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022.

4. Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Per gli interventi di cui al primo periodo, in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera fbis), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta nella misura del 90 per cento. Le disposizioni del primo e del secondo periodo non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.

4-bis. La detrazione spettante ai sensi del comma 4 del presente articolo è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4

giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

5. Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, nella misura del 110 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 del presente articolo. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

6. La detrazione di cui al comma 5 è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al medesimo comma 5, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

7. La detrazione di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE), con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, e 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 di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-bis del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116. Con il decreto di cui al comma 9 del citato articolo 42-bis del decreto-legge n. 162 del 2019, il Ministro dello sviluppo economico individua i limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati ai sensi del presente comma.

8. Per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, la detrazione di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo.

9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:

a) dai condomini;

b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;

c) dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti 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 ad edilizia residenziale pubblica;

d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;

d-bis) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge

11 agosto 1991, n. 266, 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 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;

e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

9-bis. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

10. I soggetti di cui al comma 9, lettera b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

11. Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997.

12. I dati relativi all'opzione sono comunicati esclusivamente in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti che rilasciano il visto di conformità di cui al comma 11, secondo quanto disposto con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, che definisce anche le modalità attuative del presente articolo, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

13. Ai fini della detrazione del 110 per cento di cui al presente articolo e dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121:

a) per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e 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). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative;

b) per gli interventi di cui al comma 4, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai 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, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

13-bis. L'asseverazione di cui al comma 13, lettere a) e b), del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a). Nelle more dell'adozione del predetto decreto, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province

autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

14. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. I soggetti di cui al primo periodo stipulano 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. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. Si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689. L'organo addetto al controllo sull'osservanza della presente disposizione ai sensi dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, è individuato nel Ministero dello sviluppo economico.

15. Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11.

15-bis. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

16. Al fine di semplificare l'attuazione delle norme in materia di interventi di efficienza energetica e di coordinare le stesse con le disposizioni dei commi da 1 e 3 del presente articolo, all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni, con efficacia dal 1° gennaio 2020:

a) il secondo, il terzo e il quarto periodo del comma 1 sono soppressi;

b) dopo il comma 2 è inserito il seguente:

“2.1. La detrazione di cui ai commi 1 e 2 è ridotta al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013. Sono esclusi dalla detrazione di cui al presente articolo gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe di cui al periodo precedente. La detrazione si applica nella misura del 65 per cento per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013, e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione 2014/C 207/02 della Commissione, o con impianti dotati di 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, o per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione”.

16-bis. L'esercizio di impianti fino a 200 kW da parte di comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale. La detrazione prevista dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti da soggetti che aderiscono alle configurazioni di cui al citato articolo 42-bis del decreto-legge n. 162 del 2019 si applica fino alla soglia di 200 kW e per un ammontare complessivo di spesa non superiore a euro 96.000.

16-ter. Le disposizioni del comma 5 si applicano all'installazione degli impianti di cui al comma 16-bis. L'aliquota di cui al medesimo comma 5 si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW e per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW spetta la detrazione stabilita

dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nel limite massimo di spesa complessivo di euro 96.000 riferito all'intero impianto.

16-quater. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente articolo, valutati in 63,6 milioni di euro per l'anno 2020, in 1.294,3 milioni di euro per l'anno 2021, in 3.309,1 milioni di euro per l'anno 2022, in 2.935 milioni di euro per l'anno 2023, in 2.755,6 milioni di euro per l'anno 2024, in 2.752,8 milioni di euro per l'anno 2025, in 1.357,4 milioni di euro per l'anno 2026, in 27,6 milioni di euro per l'anno 2027, in 11,9 milioni di euro per l'anno 2031 e in 48,6 milioni di euro per l'anno 2032, si provvede ai sensi dell'articolo 265.

*(omissis)*

#### **Art. 121 Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali**

1. I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

1-bis. L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

2. In deroga all' articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all' articolo 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano per le spese relative agli interventi di:

a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;

b) efficienza energetica di cui all' articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119;

c) adozione di misure antisismiche di cui all' articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 4 dell'articolo 119;

d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all' articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all' articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del presente decreto;

f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all' articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 8 dell'articolo 119;

3. I crediti d'imposta di cui al presente articolo sono utilizzati in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, sulla base delle rate residue di detrazione non fruita. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

4. Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti di cui al comma 1, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni. I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. L'Agenzia delle entrate nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta di cui al comma 1 del presente articolo nei termini di cui all'articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e all'articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

5. Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1. L'importo di cui al periodo precedente è maggiorato degli interessi di cui all'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

6. Il recupero dell'importo di cui al comma 5 è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario di cui al comma 1, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi.

7. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità attuative delle disposizioni di cui al presente articolo, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

*(omissis)*





*Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici*

## **IL DIRETTORE DELL'AGENZIA**

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

**dispone**

### ***1. Oggetto del provvedimento***

- 1.1. I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al punto 1.2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:
  - a) per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi, d'intesa con i fornitori stessi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante;
  - b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, ivi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
- 1.2. Le disposizioni di cui al punto 1.1 si applicano, come previsto dall'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ai seguenti interventi:

- a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;
- b) efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;
- c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* del decreto-legge n. 63 del 2013 e di cui al comma 4 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;
- d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h) del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;
- f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-*ter* del decreto-legge n. 63 del 2013 e di cui al comma 8 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020.

1.3. L'opzione di cui al punto 1.1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

1.4. L'opzione di cui al punto 1.1, lettera b), può essere esercitata anche per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021. L'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile.

## ***2. Requisiti per l'esercizio dell'opzione relativamente alle detrazioni spettanti nella misura del 110 per cento***

2.1. Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in alternativa alle detrazioni spettanti nella misura del 110 per cento, di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020:

- a) per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del citato articolo 119, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 e 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 del Ministro dello sviluppo economico del 3 agosto 2020;
- b) per gli interventi di cui al comma 4 del medesimo articolo 119, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai 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, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017 e successive modificazioni. I professionisti incaricati attestano altresì 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 del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 2001, n. 380;
- c) 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. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997.

Inoltre, il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica che i professionisti incaricati abbiano rilasciato le asseverazioni e attestazioni, di cui alle lettere a) e b), e che gli stessi abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile, come previsto dall'articolo 119, comma 14, del decreto-legge n. 34 del 2020;

2.2. L'asseverazione di cui al punto 2.1, lettere a) e b), è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento alle disposizioni del decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 6 agosto 2020.

### ***3. Ammontare della detrazione, dello sconto e del credito d'imposta***

3.1. Il contributo sotto forma di sconto, di cui al punto 1.1, lettera a), è pari alla detrazione spettante determinata ai sensi del punto 3.3 e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto. A fronte dello sconto praticato, al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante. L'importo dello sconto praticato non riduce l'imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati, quale sconto praticato in applicazione delle previsioni dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020.

3.2. Il credito d'imposta di cui al punto 1.1, lettera b), è pari alla detrazione spettante, determinata ai sensi del punto 3.3.

3.3. L'importo della detrazione spettante è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato. In presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento, la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi.

3.4. L'importo della detrazione cedibile sotto forma di credito d'imposta è calcolato tenendo conto anche delle spese sostenute nel periodo d'imposta mediante cessione del medesimo credito ai fornitori.

#### **4. Modalità di esercizio dell'opzione**

4.1. L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello allegato denominato “*Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica*” (di seguito “*Comunicazione*”), approvato con il presente provvedimento unitamente alle relative istruzioni. La *Comunicazione* è inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle entrate 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, nei casi di cui al punto 1.4, 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. Con successivo provvedimento saranno definite le specifiche tecniche per la trasmissione dei dati all'Agenzia delle entrate. Eventuali aggiornamenti delle specifiche tecniche saranno pubblicati nell'apposita sezione del sito internet dell'Agenzia delle entrate e ne sarà data relativa comunicazione.

4.2. La *Comunicazione* relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998, mediante il servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate. Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, la *Comunicazione* relativa agli

interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

- 4.3. La *Comunicazione* relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate. Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la *Comunicazione* è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. Nei casi di cui al punto 1.4, la *Comunicazione* è inviata dal condomino, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998.
- 4.4. Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, la *Comunicazione* relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:
  - a) dal soggetto che rilascia il visto di conformità. Nei casi di cui al punto 1.4, la *Comunicazione* è inviata esclusivamente da tale soggetto;
  - b) dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998. Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la *Comunicazione* è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni di cui al punto 2.1.
- 4.5. Per gli interventi di cui al punto 2.1, lettera a), la *Comunicazione* è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione ivi prevista. L'ENEA trasmette all'Agenzia

delle entrate i dati sintetici delle asseverazioni, secondo termini e modalità telematiche definiti d'intesa tra i medesimi enti. Sulla base dei dati ricevuti l'Agenzia delle entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella *Comunicazione*, pena lo scarto della *Comunicazione* stessa.

- 4.6. A seguito dell'invio della *Comunicazione* è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni. La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che ha trasmesso la *Comunicazione*, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.
- 4.7. La *Comunicazione* può essere annullata entro il quinto giorno del mese successivo a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta. Entro lo stesso termine, può essere inviata una *Comunicazione* interamente sostitutiva della precedente; altrimenti, ogni *Comunicazione* successiva si aggiunge alle precedenti.
- 4.8. Per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici:
  - a) il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario. Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, i suddetti dati sono comunicati al condomino incaricato di inviare la *Comunicazione* all'Agenzia delle entrate;
  - b) l'amministratore del condominio comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della *Comunicazione* di cui ai punti 4.3 e 4.4; nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, la *Comunicazione* sia stata inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato, vi provvede quest'ultimo.
- 4.9. 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.

## 5. *Modalità di utilizzo dei crediti d'imposta*

5.1. I cessionari e i fornitori utilizzano i crediti d'imposta di cui al punto 3 esclusivamente in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite dal beneficiario originario. Il credito d'imposta 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* di cui al punto 4 e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

5.2. Ai fini di cui al punto 5.1:

- a) i cessionari e i fornitori sono tenuti preventivamente a confermare l'esercizio dell'opzione, esclusivamente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate;
- b) il modello F24 è presentato esclusivamente tramite i servizi telematici resi disponibili dall'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento;
- c) nel caso in cui l'importo del credito utilizzato in compensazione risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate;
- d) non si applicano i limiti di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, *pro tempore* vigenti;
- e) con successiva risoluzione sono istituiti appositi codici tributo e sono impartite le istruzioni per la compilazione del modello F24.

5.3. Ai sensi dell'articolo 121, comma 3, del decreto-legge n. 34 del 2020, 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 ovvero ulteriormente ceduta.



## **6. Ulteriori cessioni dei crediti d'imposta**

- 6.1. In alternativa all'utilizzo diretto, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della *Comunicazione* di cui al punto 4, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.
- 6.2. La comunicazione della cessione di cui al punto 6.1 avviene esclusivamente, a pena d'inefficacia, a cura del soggetto cedente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, di cui al punto 5.2, lettera a), dopo aver proceduto alla conferma dell'opzione, utilizzando le medesime funzionalità.
- 6.3. I cessionari utilizzano i crediti d'imposta secondo gli stessi termini, modalità e condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione da comunicare esclusivamente a cura dello stesso cessionario con le stesse funzionalità di cui al punto 5.2, lettera a).

## **7. Controlli**

- 7.1. Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni, nei confronti dei beneficiari della detrazione di cui al punto 1.1, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo e dei relativi interessi.
- 7.2. Fermo restando quanto previsto al punto 7.1, i fornitori e i cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

## 8. *Trattamento dei dati*

8.1. La base giuridica del trattamento dei dati personali – prevista dagli articoli 6, par. 3, lett. b), del Regolamento (UE) n. 2016/679 e 2-ter del Codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 – è individuata negli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 2020. Il comma 12 del citato articolo 119 e il comma 7 del citato articolo 121 stabiliscono che, con provvedimento del direttore dell’Agenzia delle entrate, siano definite le modalità attuative delle richiamate disposizioni, comprese quelle relative all’esercizio delle opzioni ivi previste.

8.2. L’Agenzia delle entrate assume il ruolo di Titolare del trattamento dei dati in relazione all’intero processo rappresentato nei precedenti paragrafi. L’Agenzia delle entrate si avvale, inoltre, del partner tecnologico Sogei S.p.A., al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell’Anagrafe tributaria, designato per questo Responsabile del trattamento dei dati ai sensi dell’articolo 28 del Regolamento (UE) n. 2016/679.

I dati oggetto di trattamento, indicati nel modello approvato con il presente provvedimento e in occasione delle eventuali cessioni dei crediti, sono:

- i dati anagrafici del soggetto beneficiario della detrazione (codice fiscale) e dell’eventuale soggetto terzo che effettua la *Comunicazione* (es. rappresentante legale);
- i dati anagrafici dei cessionari (codice fiscale) che hanno acquistato il credito;
- gli eventuali dati relativi a situazioni giudiziarie desumibili dalla presenza di un tutore (es. interdizione legale o giudiziale).

I dati trattati e memorizzati dall’Agenzia delle entrate nelle varie fasi del processo rappresentano il set informativo minimo per la corretta gestione dell’opzione e del credito ceduto, per le verifiche successive sulla spettanza del credito e l’eventuale recupero degli importi non spettanti.

8.3. Nel rispetto del principio della limitazione della conservazione (articolo 5 par. 1, lett. e) del Regolamento (UE) n. 2016/679), l’Agenzia delle entrate conserva i dati oggetto

del trattamento per il tempo necessario per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali di accertamento.

- 8.4. Nel rispetto del principio di integrità e riservatezza (articolo 5, par. 1, lett. f) del Regolamento (UE) n. 2016/679), che prevede che i dati siano trattati in maniera da garantire un'adeguata sicurezza tesa ad evitare trattamenti non autorizzati o illeciti, è stato disposto che la trasmissione della *Comunicazione* venga effettuata esclusivamente mediante un servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.
- 8.5. L'informativa sul trattamento dei dati personali e sull'esercizio dei diritti da parte degli interessati viene pubblicata sul sito internet dell'Agenzia delle entrate ed è parte integrante della *Comunicazione* della cessione del credito.
- 8.6. Sul trattamento dei dati personali relativo alla cessione dei crediti è stata eseguita l'analisi del rischio ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento (UE) n. 2016/679.

## **Motivazioni**

L'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto Rilancio), in presenza di determinate condizioni, ha incrementato al 110 per cento l'aliquota della detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per la realizzazione di specifici interventi di riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici (c.d. *Superbonus*).

Inoltre, l'articolo 121 del Decreto Rilancio ha previsto che per i suddetti interventi che danno diritto al *Superbonus*, nonché per alcuni di quelli tradizionali elencati al comma 2 del medesimo articolo 121, il soggetto beneficiario possa optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori che hanno realizzato gli interventi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Il comma 12 del citato articolo 119 e il comma 7 del citato articolo 121 prevedono che con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate siano definite le modalità attuative

delle disposizioni in commento, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi esclusivamente in via telematica.

Pertanto, con il presente provvedimento è 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 le opzioni previste dall'articolo 121, comma 1, del Decreto Rilancio.

La suddetta *Comunicazione* deve essere inviata all'Agenzia delle entrate esclusivamente con modalità telematiche, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa agevolata, dal beneficiario della detrazione (per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari) ovvero dall'amministratore del condominio (per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici), anche avvalendosi degli intermediari di cui all'articolo 3, comma 3, del d.P.R. n. 322 del 22 luglio 1998.

Nel caso in cui le opzioni riguardino gli interventi per i quali è prevista la detrazione del 110 per cento, il provvedimento definisce gli ulteriori requisiti richiesti dalle richiamate disposizioni, ai fini dell'esercizio e della comunicazione delle opzioni stesse.

Infine, il provvedimento definisce le modalità con le quali i soggetti che acquisiscono i crediti corrispondenti alle detrazioni possono utilizzare il relativo importo in compensazione tramite modello F24, oppure cederlo a soggetti terzi.

## **Riferimenti normativi**

### *a) Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle entrate*

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni (articolo 57; articolo 62; articolo 66; articolo 67, comma 1; articolo 68, comma 1; articolo 71, comma 3, lett. a); articolo 73, comma 4);

Statuto dell'Agenzia delle entrate (articolo 5, comma 1; articolo 6, comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate (articolo 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle finanze 28 dicembre 2000.

*b) Disciplina normativa di riferimento*

Articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34;

Articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34;

Articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241;

Articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322;

Regolamento (UE) n. 2016/679;

Decreto-legge 22 ottobre 2016, n. 193.

La pubblicazione del presente provvedimento sul sito *internet* dell’Agenzia delle entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell’articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 8 agosto 2020

IL DIRETTORE DELL’AGENZIA

Ernesto Maria Ruffini

*firmato digitalmente*

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

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

*Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679*

Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come tratta i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti all'interessato ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali, così come modificato dal D.Lgs. 101/2018.

## Finalità del trattamento

I dati forniti con questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate per le attività connesse all'esercizio dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica effettuati sulle unità immobiliari o sulle parti comuni degli edifici di cui agli artt. 119 e 121 comma 2 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, e le relative attività di liquidazione, accertamento e riscossione.

## Conferimento dati

I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente al fine di potersi avvalere degli effetti delle disposizioni in materia di cessione del credito o riconoscimento del contributo sotto forma di sconto. L'omissione e/o l'indicazione non veritiera di dati può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali.

## Base giuridica

L'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 ha previsto che per le spese per interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e di riduzione del rischio sismico effettuati dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 la percentuale di detrazione è aumentata al 110 per cento. Inoltre, ha disposto che anche gli interventi di efficienza energetica, nonché l'installazione di impianti fotovoltaici, di sistemi di accumulo integrati e di colonnine di ricarica, se effettuati congiuntamente agli interventi di cui al comma 1 dell'art. 119, possano beneficiare della medesima percentuale di detrazione. L'art. 121, comma 2, dello stesso decreto ha previsto la possibilità per i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, di optare in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, dal fornitore che ha effettuato gli interventi ovvero per la cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

I dati personali indicati in questo modello sono dunque trattati dall'Agenzia delle Entrate nell'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri di cui è investito il Titolare del trattamento.

Con la firma apposta sul modello l'Agenzia delle entrate viene autorizzata a comunicare il codice fiscale al cessionario o al fornitore che applica lo sconto e ai loro incaricati del trattamento dei dati.

## Periodo di conservazione dei dati

I dati saranno conservati per il tempo correlato alle predette finalità ovvero entro il maggior termine per la definizione di eventuali procedimenti giurisdizionali o per rispondere a richieste da parte dell'Autorità giudiziaria.

## Categorie di destinatari dei dati personali

I suoi dati personali non saranno oggetto di diffusione, tuttavia, se necessario potranno essere comunicati:

- ai soggetti cui la comunicazione dei dati debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
- ai soggetti designati dal Titolare, in qualità di Responsabili, ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del titolare o del responsabile;
- ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela dell'Agenzia in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.

## Modalità del trattamento

I dati personali saranno trattati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti. L'Agenzia delle Entrate attua idonee misure per garantire che i dati forniti vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Agenzia delle Entrate impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo. Il modello può essere consegnato da un soggetto delegato che tratterà i dati esclusivamente per la finalità di consegna del modello all'Agenzia delle Entrate.

## Titolare del trattamento

Titolare del trattamento dei dati personali è l'Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, via Giorgione n. 106 - 00147.

## Responsabile del trattamento

L'Agenzia delle Entrate si avvale di Sogei Spa, in qualità di partner tecnologico, al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, designato per questo Responsabile del trattamento dei dati ai sensi dell'art. 28 del Regolamento (UE) 2016/679.

## Responsabile della Protezione dei Dati

Il dato di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati dell'Agenzia delle Entrate è: [entrate.dpo@agenziaentrate.it](mailto:entrate.dpo@agenziaentrate.it)

## Diritti dell'interessato

L'interessato ha il diritto, in qualunque momento, di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati forniti anche attraverso la consultazione della propria area riservata del sito web dell'Agenzia delle Entrate. Ha inoltre il diritto di chiedere, nelle forme previste dall'ordinamento, la rettifica dei dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti e di esercitare ogni altro diritto ai sensi degli articoli da 18 a 22 del Regolamento laddove applicabili.

Tali diritti possono essere esercitati con richiesta indirizzata a: Agenzia delle Entrate, Via Giorgione n. 106 - 00147 Roma - indirizzo di posta elettronica: [entrate.updp@agenziaentrate.it](mailto:entrate.updp@agenziaentrate.it)

Qualora l'interessato ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento e al D.Lgs. 196/2003, potrà rivolgersi al Garante per la Protezione dei dati Personali, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento. Ulteriori informazioni in ordine ai suoi diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it).

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

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

### DATI DEL BENEFICIARIO

Codice fiscale

Telefono

E-mail

### DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO

(da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)

Codice fiscale

Codice carica

CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Firma del beneficiario  
(o di chi lo rappresenta)

### CONDOMINIO

(da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

Codice fiscale del condominio

Condominio Minimo

Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato

E-mail

Firma

### IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato

Codice fiscale dell'incaricato

Data dell'impegno

Firma dell'incaricato

### DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS

#### VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato

Codice fiscale del responsabile del C.A.F.

Codice fiscale del C.A.F.

Codice fiscale del professionista

Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista

#### ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA

Codice identificativo ENEA

Polizza assicurativa

#### ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO

Codice identificativo dell'asseverazione

Codice fiscale del professionista

Polizza assicurativa

**QUADRO A - INTERVENTO**

Tipologia di intervento	Intervento trainato Supebonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Stato di avanzamento dei lavori	Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione		1° anno di sostenimento della spesa			
<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>			

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

Codice Comune	Tipologia immobile (T/U)	Sezione Urbana/ Comune catastale
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Foglio	Particella	Subalterno
<input type="text"/>	<input type="text"/> / <input type="text"/>	<input type="text"/>

**QUADRO C - OPZIONE****SEZIONE I - BENEFICIARIO****TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)**A CONTRIBUTUTO SOTTO FORMA DI SCONTO B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA 

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

Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruito

N. rate residue

 ,00 ,00**SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)**

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

**QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO**

(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

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



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

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

### **ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE**

#### **Premessa**

L'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, riconosce ai soggetti che hanno sostenuto, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di efficienza energetica, di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine di ricarica, la facoltà di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente per:

- a) un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- b) la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'articolo 119 del citato decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, ha introdotto una detrazione pari al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus). Anche per gli interventi che danno diritto al Superbonus è prevista la possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura) o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Trattandosi di una normativa di particolare favore, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le predette detrazioni, ai fini dell'esercizio dell'opzione, il contribuente deve acquisire anche:

- 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 (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) nonché dai CAF;
- l'asseverazione tecnica relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'articolo 119, comma 12, e l'articolo 121, comma 7, prevedono che, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, sono definite le modalità relative all'esercizio dell'opzione, da effettuarsi esclusivamente in via telematica.

Il presente modello deve essere utilizzato per comunicare all'Agenzia delle entrate l'opzione relativa agli interventi effettuati sia sulle unità immobiliari sia sulle parti comuni degli edifici.

#### **Soggetti interessati alla presentazione della comunicazione**

La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Per gli interventi che danno diritto al Superbonus la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Per gli interventi che danno diritto al Superbonus la comunicazione relativa agli interventi eseguiti

sulle parti comuni degli edifici è inviata dal soggetto che rilascia il visto di conformità oppure dall'amministratore del condominio, direttamente o avvalendosi di un intermediario. In tale ultimo caso, il soggetto che rilascia il visto è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni.

La comunicazione della cessione del credito relativa alle rate residue non fruite per un intervento effettuato sulle parti comuni di un edificio è inviata dal singolo condomino direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Per gli interventi che danno diritto al Superbonus, la comunicazione deve essere inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

---

### Come si presenta

La comunicazione dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, deve essere presentata all'Agenzia delle entrate, esclusivamente in via telematica, utilizzando il presente modello, mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate.

---

### Dove trovare il modello

Il modello e le relative istruzioni sono reperibili sul sito internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

---

### Termini di presentazione

La comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per cui viene esercitata l'opzione.

Per le spese sostenute nel 2020 la comunicazione può essere trasmessa a partire dal 15 ottobre 2020.

La comunicazione della cessione del credito relativa alle rate di detrazione non fruite deve essere inviata 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.

---

### COME SI COMPILA

Il frontespizio è composto dalle seguenti sezioni:

1. "Dati del beneficiario" e "Dati relativi al rappresentante del beneficiario";
2. "Condominio": da compilare solo se la comunicazione riguarda interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio;
3. "Impegno alla trasmissione telematica": da compilare se la comunicazione è trasmessa avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni, mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate;
4. "Visto di conformità", "Asseverazione efficienza energetica" e "Asseverazione rischio sismico": tali sezioni devono essere compilate, solo nel caso di interventi ammessi al Superbonus, dal responsabile del CAF o dal professionista che rilascia il visto di conformità.

Nella sezione "**Dati del Beneficiario**" deve essere indicato il codice fiscale, ed eventualmente anche un recapito telefonico o un indirizzo di posta elettronica, del soggetto (persona fisica ovvero soggetto diverso da persona fisica, es. Organizzazione non lucrativa di utilità sociale) che comunica l'opzione per la cessione del credito o per il contributo sotto forma di sconto.

Nella sezione "**Dati relativi al rappresentante del beneficiario**" - da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario della detrazione d'imposta - va indicato il codice fiscale del rappresentante del soggetto richiedente. Nel campo "codice carica" deve essere indicato il codice 1 nel caso di rappresentante legale e il codice 2 nel caso di rappresentante di minore, inabilitato o interdetto. Per la tabella completa dei codici di carica si rinvia alle istruzioni per la compilazione dei modelli di dichiarazione Redditi, pubblicate sul sito internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

Il firmatario autorizza l'Agenzia delle entrate a rendere visibile il proprio codice fiscale al cessionario, al fornitore che applica lo sconto e ai loro incaricati del trattamento dei dati.

Nella sezione "**Condominio**" deve essere indicato il codice fiscale del condominio. L'indicazione del codice fiscale del condominio non è obbligatoria nel caso di condominio minimo. Nel campo "Condominio minimo" va indicato il codice 1 nel caso di condominio minimo con amministra-

tore di condominio e il codice 2 nel caso di condominio minimo senza amministratore di condominio. Devono essere indicati, inoltre, il codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato (nel caso di condominio minimo senza amministratore di condominio), la relativa firma ed eventualmente anche un indirizzo di posta elettronica.

Nella sezione **"Impegno alla presentazione telematica"** il soggetto incaricato della trasmissione della comunicazione deve indicare il proprio codice fiscale, la data dell'impegno alla presentazione telematica e la firma.

La sezione **"Visto di conformità"** è compilata dal responsabile del CAF o dal professionista che rilascia il visto di conformità ai sensi dell'art. 35 del Decreto legislativo n. 241 del 1997. Negli appositi campi vanno riportati il codice fiscale del responsabile del CAF e quello relativo allo stesso CAF, oppure va riportato il codice fiscale del professionista.

La sezione **"Asseverazione efficienza energetica"** deve essere compilata dal soggetto che appone il visto di conformità nel caso di interventi di efficientamento energetico, riportando il codice identificativo rilasciato dall'ENEA a seguito della trasmissione dell'asseverazione redatta da un tecnico abilitato al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento degli stessi. La sezione **"Asseverazione rischio sismico"**, invece, deve essere compilata dal soggetto che appone il visto nel caso di interventi antisismici, indicando il codice identificativo dell'asseverazione attribuito dal professionista incaricato nonché il codice fiscale del professionista incaricato che ha rilasciato l'asseverazione. In entrambe le sezioni "Asseverazione efficienza energetica" e "Asseverazione rischio sismico" deve, inoltre, essere barrata la casella "Polizza assicurativa" al fine di confermare che il tecnico abilitato, firmatario dell'attestazione e asseverazione, si è dotato della polizza di assicurazione della responsabilità civile, prevista dall'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020.

---

## QUADRO A

### Intervento

Nel **quadro A** deve essere indicato, nel campo "Tipologia intervento", il codice identificativo dell'intervento per il quale si effettua la comunicazione (vedi tabella degli interventi).

La casella "Intervento trainato Superbonus" deve essere barrata nel caso in cui l'intervento selezionato nel campo "Tipologia intervento" sia un intervento trainato, ossia un intervento di efficienza energetica, di installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrativi, oppure di installazione di colonnine di ricarica, ammesso al Superbonus perché eseguito congiuntamente ad uno degli interventi trainanti. Si precisa che tale condizione si considera soddisfatta se le spese per l'intervento trainante sono sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 e le spese per l'intervento trainato sono sostenute tra la data di inizio e quella di fine dei lavori per la realizzazione dell'intervento trainante.

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi trainanti di efficienza energetica siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Superbonus si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, ferma restando la sussistenza degli altri requisiti previsti ovvero che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, al conseguimento della classe energetica più alta. In questo caso deve essere barrata la casella "Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus".

Nel campo "N. unità presenti nel condominio", da compilare solo se la comunicazione è presentata per un intervento effettuato su parti comuni di un edificio condominiale, l'amministratore di condominio deve indicare il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Con riferimento all'intervento selezionato devono essere indicate, negli appositi campi, le seguenti informazioni: importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge) e anno di sostenimento della spesa.

Solo per le spese sostenute nel 2020 deve essere compilato il campo "Periodo 2020", riportando il codice 1 nel caso di "Spese sostenute dal 1° gennaio 2020 al 30 giugno 2020" e il codice 2 per le "Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2020".

Se l'opzione è esercitata in relazione a uno stato di avanzamento lavori (SAL) deve essere indicato nel campo "Stato di avanzamento lavori" il numero corrispondente al SAL. In tal caso nel campo "Importo complessivo della spesa (nei limiti previsti dalla legge)" deve essere indicato l'importo delle spese sostenute in relazione al singolo SAL oggetto della comunicazione (al netto degli importi riferiti ai SAL precedenti). Per gli stati di avanzamento lavori successivi al primo devono essere, inoltre, indicati il protocollo telematico e l'anno di sostenimento della spesa riportati nella prima comunicazione (ossia quella relativa al primo SAL).

CODICE INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERVENTO	INTERVENTO TRAINATO SUPERBONUS
<b>INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI O SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO</b>		
<b>INTERVENTI TRAINANTI SUPERBONUS</b>		
1	Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%	
2	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti	
<b>INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA</b>		
3	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente	X
4	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	X
5	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	X
6	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione $\geq$ classe A	X
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione $\geq$ classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua	X
8	Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari	X
9	Acquisto e posa in opera di schermature solari	X
10	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	X
11	Acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti	X
12	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)	X
<b>INTERVENTI ANTISISMICI IN ZONA SISMICA 1, 2 E 3</b>		
13	Intervento antisismico	
14	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore	
15	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore	
<b>ALTRI INTERVENTI</b>		
16	Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia	X (solo per le comunità energetiche)
17	Intervento di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia e intervento di manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni di un edificio	
18	Intervento di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti	
19	Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici	X
20	Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	X
21	Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	X
<b>INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO</b>		
22	Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie	
23	Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015	
24	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a una classe di rischio inferiore)	X
25	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a due classi di rischio inferiori)	X
<b>INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI</b>		
26	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore)	
27	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiori)	

---

## QUADRO B

### Dati catastali identificativi dell'immobile oggetto dell'intervento

Nel **quadro B** devono essere indicati i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento selezionato nel campo "Tipologia di intervento" del quadro A, rilevabili dal certificato catastale o dall'atto di compravendita. Nel caso di opzione per interventi su parti comuni condominiali in questo quadro vanno indicati i dati catastali della singola unità immobiliare presente nel condominio.

---

## QUADRO C

### Opzione

Il **quadro C** è composto da due sezioni:

- sezione I - "Beneficiario";
- sezione II - "Soggetti beneficiari", da compilare solo se la comunicazione riguarda interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio.

Nella sezione I - "**Beneficiario**" deve essere indicata l'opzione esercitata dal beneficiario, ossia contributo sotto forma di sconto (A) o cessione del credito (B) selezionando la corrispondente casella. Il beneficiario deve indicare, inoltre, l'importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante) nell'apposito campo.

Se il beneficiario effettua l'opzione per la cessione del credito con riferimento alle rate di detrazione residue non fruita (opzione esercitabile con riguardo alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021) deve indicare, in alternativa all'importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto, l'ammontare del credito ceduto corrispondente alle rate residue non fruita e il numero di rate non fruita.

Nella sezione II - "**Soggetti beneficiari**" devono essere indicati, per ogni beneficiario, il codice fiscale, la tipologia di opzione – riportando la lettera A, nel caso di contributo sotto forma di sconto o la lettera B nel caso di cessione del credito – l'ammontare della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge) e l'importo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto.

---

## QUADRO D

### Dati dei cessionari o dei fornitori che applicano lo sconto

Nel **quadro D** – da compilare solo dopo aver acquisito l'accettazione da parte dei cessionari/fornitori – devono essere indicati il codice fiscale del soggetto a favore del quale è esercitata l'opzione, la data di esercizio dell'opzione, nonché l'ammontare del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto. Nel campo "Tipologia del cessionario", che va compilato solo nel caso di opzione per la cessione del credito, deve essere riportato:

- il **codice 1** se il cessionario è un fornitore dei beni e servizi necessari alla realizzazione dell'intervento;
- il **codice 2** se il cessionario è un altro soggetto privato, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- il **codice 3** se il cessionario è un'impresa di assicurazione e il soggetto richiedente abbia contestualmente stipulato una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, per la quale spetta la detrazione d'imposta prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

CIRCOLARE N. 24 /E



*Roma, 8 agosto 2020*

***OGGETTO: Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77– Primi chiarimenti***

## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1 AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE .....</b>	<b>4</b>
1.1 «CONDOMINI».....	6
1.2 PERSONE FISICHE .....	8
1.3 «COMUNITÀ ENERGETICHE RINNOVABILI».....	12
<b>2 AMBITO OGGETTIVO .....</b>	<b>13</b>
2.1 INTERVENTI “TRAINANTI O PRINCIPALI” - EFFICIENZA ENERGETICA E MISURE ANTISISMICHE .....	16
2.1.1 <i>Interventi di isolamento termico sugli involucri</i> .....	17
2.1.2 <i>Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio</i> .....	18
2.1.3 <i>Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli «edifici unifamiliari» o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari</i> .....	20
2.1.4 <i>Interventi antisismici (sismabonus)</i> .....	21
2.2 INTERVENTI “TRAINATI” .....	23
2.2.1 <i>Interventi di efficientamento energetico</i> .....	25
2.2.2 <i>Installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo</i> .....	26
2.2.3 <i>Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici</i> .....	27
<b>3 REQUISITI PER L’ACCESSO AL SUPERBONUS.....</b>	<b>28</b>
<b>4 DETRAZIONE SPETTANTE .....</b>	<b>29</b>
<b>5 ALTRE SPESE AMMISSIBILI AL SUPERBONUS.....</b>	<b>34</b>
<b>6 CUMULABILITÀ.....</b>	<b>35</b>
<b>7 ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI.....</b>	<b>36</b>
7.1 MODALITÀ DI ESERCIZIO DELL’OPZIONE .....	39
7.2 INTERVENTI PER I QUALI È POSSIBILE OPTARE PER LA CESSIONE O LO SCONTO .....	39
<b>8 ADEMPIMENTI NECESSARI AI FINI DEL SUPERBONUS .....</b>	<b>40</b>
8.1 VISTO DI CONFORMITÀ.....	42
8.2 ASSEVERAZIONE.....	42
8.3 DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE.....	44
<b>9 CONTROLLI .....</b>	<b>45</b>

## Premessa

Il Decreto Rilancio<sup>1</sup>, nell'ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ha introdotto nuove disposizioni in merito alla detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. *Superbonus*).

In particolare, l'articolo 119 del citato Decreto Rilancio, nell'incrementare al 110 per cento l'aliquota di detrazione spettante, individua le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto di beneficio, l'ambito soggettivo di applicazione dell'agevolazione nonché gli adempimenti da porre in essere ai fini della spettanza della stessa.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio<sup>2</sup>, inclusi quelli antisismici (cd. "sismabonus")<sup>3</sup>, nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (cd. "ecobonus")<sup>4</sup>.

Altra importante novità, introdotta dal Decreto Rilancio<sup>5</sup>, è rappresentata dalla possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dal fornitore dei beni o servizi (cd. "sconto in fattura") o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Trattandosi di una normativa di particolare favore, il Decreto Rilancio, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le predette detrazioni

---

<sup>1</sup> Il decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77.

<sup>2</sup> Attualmente disciplinato dall'articolo 16-*bis* del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

<sup>3</sup> Attualmente disciplinati dall'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

<sup>4</sup> Attualmente disciplinati dall'articolo 14 del citato decreto-legge n. 63 del 2013.

<sup>5</sup> In base alla disposizione contenuta nell'articolo 121 Decreto Rilancio.



spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, introduce un sistema di controllo strutturato per evitare comportamenti non conformi alle disposizioni agevolative.

Con la presente circolare si forniscono chiarimenti di carattere interpretativo necessari a definire in dettaglio l'ambito dei soggetti beneficiari e degli interventi agevolati e, in generale, gli adempimenti a carico degli operatori.

## **1 Ambito soggettivo di applicazione**

L'ambito soggettivo di applicazione del *Superbonus* è delineato al comma 9 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, ai sensi del quale le disposizioni disciplinanti le tipologie di interventi ammessi e i requisiti tecnici richiesti si applicano alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per gli interventi effettuati:

- a) dai «condomini»;
- b) dalle «*persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari*». Per tali soggetti, il *Superbonus* si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;
- c) dagli *Istituti autonomi case popolari (IACP)*, comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti 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 ad edilizia residenziale pubblica<sup>6</sup>. Per questi soggetti la norma prevede che il *Superbonus* spetti anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022. Il medesimo termine si applica anche ai condomini nei quali

---

<sup>6</sup> In base all'articolo 119, comma 1, lettera c) del Decreto Rilancio.

- la prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai predetti istituti o enti;
- d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci<sup>7</sup>;
- d-bis) dalle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460; dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266 nonché dalle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383<sup>8</sup>;
- e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, *«limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi»*.

Il *Superbonus* spetta anche alle “comunità energetiche rinnovabili” costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle “*configurazioni*”<sup>9</sup>, limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti<sup>10</sup>.

Nel caso in cui gli interventi siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente<sup>11</sup>.

---

<sup>7</sup> In base all'articolo 119, comma 1, lettera d) del Decreto Rilancio.

<sup>8</sup> In base all'articolo 119, comma 1, lettera d-bis) del Decreto Rilancio.

<sup>9</sup> In accordo a quanto previsto dall'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8.

<sup>10</sup> In base all'articolo 119, commi 5 e 6 del Decreto Rilancio.

<sup>11</sup> In base all'articolo 4, comma 3 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020.

## 1.1 «Condomini»

Sono ammessi al *Superbonus* gli interventi effettuati dai condomini<sup>12</sup>, di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.

Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condomini» e non alle “parti comuni” di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista<sup>13</sup>. 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<sup>14</sup>.

Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna 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, come chiarito dalla prassi in materia<sup>15</sup>.

In presenza di un “condominio minimo”, ovvero di edificio composto da un

---

<sup>12</sup> In base all'articolo 119, comma 1, lettera a) e lettera b) del Decreto Rilancio.

<sup>13</sup> In base agli articoli da 1117 a 1139 del codice civile.

<sup>14</sup> Cfr. circolare 6 novembre 2000, n. 204/E e circolare 7 febbraio 2007 n. 7/E.

numero non superiore a otto condomini<sup>16</sup>, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli<sup>17</sup> che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Al fine di beneficiare del *Superbonus* per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'articolo 1117 del codice civile, 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.

Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

In linea con quanto appena illustrato, in applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 in esame, il *Superbonus* non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente

---

<sup>15</sup> Cfr. risoluzione 14 febbraio 2008, n. 45/E.

<sup>16</sup> In base all'articolo 1129 del codice civile.

<sup>17</sup> In base agli articoli 1129 e 1138 del codice civile.

accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.

## **1.2 Persone fisiche**

Il Decreto Rilancio<sup>18</sup> individua tra i destinatari del *Superbonus* «*le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*».

La predetta detrazione, riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati.

Con la locuzione «*al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*», il Legislatore ha inteso precisare che la fruizione del *Superbonus* riguardi unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. “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).

Ne consegue che, la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad 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 norma stabilisce, inoltre, che tale 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* 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, la detrazione spetta, in

---

<sup>18</sup> In base all'articolo 119, comma 1, lettera b) e comma 9 lettera b) del Decreto Rilancio.

relazione agli interventi riguardanti le parti comuni, 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.

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del *Superbonus* relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio<sup>19</sup>.

In linea generale, inoltre, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il *Superbonus* non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. *no tax area*).

È il caso, ad esempio, dei soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89 della legge 23 dicembre 2014, n. 190, poiché il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva.

I predetti soggetti, tuttavia, possono optare, ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Rilancio, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. sconto in fattura) anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari<sup>20</sup>. In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito

---

<sup>19</sup>In base all'articolo 119, comma 15-bis del Decreto Rilancio.

<sup>20</sup>In base all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b) del Decreto Rilancio.

d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi, di successiva cessione (cfr. paragrafo n.7).

Ai fini dell'esercizio dell'opzione, 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.

Resta fermo, tuttavia, che qualora i soggetti titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva possiedano anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno utilizzare direttamente il *Superbonus* in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda.

Il *Superbonus*, inoltre, 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 ad un contratto di locazione o di comodato. Restano, infine, esclusi dalle agevolazioni in esame (fruizione diretta del *Superbonus* o, in alternativa esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione), gli organismi di investimento collettivo del risparmio (mobiliari e immobiliari) che, pur rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società (IRES) ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettera c), del TUIR, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive<sup>21</sup>.

Ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. In particolare, i soggetti beneficiari devono<sup>22</sup>:

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

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell’immobile, individuati ai sensi dell’articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, componente dell’unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, 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

---

<sup>21</sup> In base all’articolo 6, comma 1, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 e all’articolo 73, comma 5-quinquies del TUIR.

<sup>22</sup> Cfr., da ultimo, Circolare 8 luglio 2020, n. 19.



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 esplicarsi 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).

Per fruire del *Superbonus* non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

Ha 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.

### **1.3 «Comunità energetiche rinnovabili»**

Il *Superbonus* si applica anche alle «*Comunità energetiche rinnovabili*» costituite «*in forma di enti non commerciali o di condomini che aderiscono alle configurazioni*» di cui all'articolo 42-*bis* del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito con modificazione dalla legge 28 febbraio 2020, n.8, limitatamente, tuttavia, alle spese sostenute per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti dalle predette comunità energetiche.

Al riguardo, si osserva che, in base alla disposizione contenuta nel comma 16-*bis* dell'articolo 119, per le sole Comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini in accordo alla richiamata 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

---

*Superbonus* agli impianti realizzati nell'ambito delle predette comunità energetiche, regola anche la modalità di applicazione della relativa detrazione stabilendo che il *Superbonus* 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 per cento delle spese di cui all'art. 16-*bis*, lett. *h*), del TUIR, e fino a un ammontare complessivo di spesa non superiore a euro 96.000 riferito all'intero impianto.

Per l'individuazione dei limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati ai sensi del presente comma occorre fare riferimento ad apposito decreto che verrà emanato dal Ministero dello sviluppo economico.

## **2 AMBITO OGGETTIVO**

Sotto il profilo oggettivo, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati").

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 site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1

(Abitazioni di tipo signorile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale), A8 (Abitazioni in ville - Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario) e A9 (A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie). Nel caso in cui siano effettuati interventi su edifici che rientrano in una delle categorie catastali sopra indicate, il contribuente potrà, comunque, beneficiare delle altre detrazioni spettanti per tali interventi, in presenza dei requisiti e degli adempimenti necessari a tal fine.

Per edificio unifamiliare si intende 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 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.

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»*.

Le *«unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari»*, alle quali la

norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «*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 fruisce del *Superbonus* 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).

L'agevolazione riguarda le spese sostenute per interventi effettuati su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. Come già precisato, sono escluse le spese sostenute per interventi su immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni, come identificati al paragrafo 1.2.

In caso di 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. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, 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<sup>23</sup>.

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, inoltre, 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.

Ai fini del *Superbonus* l'intervento deve riguardare edifici o unità

---

<sup>23</sup> Cfr. circolare n. 19/E/2020.

immobiliari “esistenti”, non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l’ipotesi dell’installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell’articolo 119 del Decreto Rilancio). L’agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della “*ristrutturazione edilizia*” ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

## **2.1 Interventi “trainanti o principali” - Efficienza energetica e misure antisismiche**

Secondo quanto stabilito ai commi 1 e 4 dell’articolo 119, il *Superbonus* spetta per interventi:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un’incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo o dell’unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno, sita all’interno di edifici plurifamiliari;
- di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria 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;
- antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell’articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. *sismabonus*).

Al riguardo, si ricorda che, in linea con la prassi in materia, la sostituzione

del generatore di calore è sufficiente per godere della detrazione al 110 per cento. Sono inoltre ammesse le spese relative all'adeguamento dei sistemi di distribuzione (tubi), emissione (sistemi scaldanti) e regolazione (sonde, termostati e valvole termostatiche).

### **2.1.1 Interventi di isolamento termico sugli involucri**

Il *Superbonus* spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in  $W/m^2K$ , definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

I parametri cui far riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori.

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017.

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.

Ciò implica che, ad esempio, 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).

Come illustrato, la detrazione nella misura del 110 per cento si applica se l'intervento di isolamento termico coinvolge il 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. Al riguardo, si precisa che rientrano tra le spese ammissibili al *Superbonus*, anche quelle per la coibentazione del tetto, a condizione che il tetto sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno, che anche assieme ad altri interventi di coibentazione eseguiti sull'involucro opaco incida su più del 25 per cento della superficie lorda complessiva disperdente e che gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.

### **2.1.2 Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio**

Il *Superbonus* si applica agli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici in condominio per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:

- impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, 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;

- impianti a collettori solari.

Nel caso di interventi effettuati sugli edifici ubicati in comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, il *Superbonus* spetta anche per le spese relative all'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera *tt*), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ai seguenti importi:

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

Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui sia l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 265.000 euro, calcolato moltiplicando 20.000 euro per 8 (160.000 euro) e 15.000 euro per 7 (105.000 euro).

La detrazione spetta, nel limite massimo di spesa previsto, anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, con marcatura CE di cui al regolamento delegato (UE) 305/2011, nel rispetto dei requisiti minimi prestazionali previsti dalla norma UNI 7129-3.

Nel caso di installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, il limite di spesa previsto per tale intervento (fino a euro 48.000) si aggiunge quello stabilito per la sostituzione degli impianti di climatizzazione



invernale.

### **2.1.3 Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli «edifici unifamiliari» o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari**

Il *Superbonus* spetta per 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, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:

- impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, 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;
- impianti a collettori solari.

In caso di interventi realizzati su edifici ubicati in aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, il *Superbonus* spetta anche per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186.

In caso di interventi realizzati su edifici ubicati in comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, infine, il *Superbonus* spetta anche per l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2,

comma 2, lettera *tt*), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 per singola unità immobiliare. Nel predetto limite, la detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

A tale limite di spesa si aggiunge quello previsto nel caso di eventuale installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (fino a euro 48.000).

#### **2.1.4 Interventi antisismici (sismabonus)**

Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, la detrazione prevista dall'articolo 16, commi da *1-bis* a *1-septies*, del decreto-legge n. 63 del 2013 è elevata al 110 per cento.

Si tratta, nello specifico, degli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'art. *16-bis*, comma 1, lett. *i*), del TUIR, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio (commi da *1-bis* a *1-sexies*).

L'aliquota più elevata si applica, infine, 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 (comma *1-septies*).

Il *Superbonus* spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai citati commi da 1-*bis* a 1-*septies* nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Gli importi di spesa ammessi al *Superbonus* sono pari a:

- 96.000 euro, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari. Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile. Nell'ipotesi in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese ammesse in detrazione occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi. Si ha, quindi, diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione nell'anno di sostenimento non ha superato il limite complessivo. In caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), tale limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente<sup>24</sup>;
- 96.000 euro, nel caso di acquisto delle “case antisismiche”;
- 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

Se il credito corrispondente alla detrazione spettante è ceduto ad un'impresa di assicurazione e contestualmente viene stipulata una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione spettante per i premi assicurativi versati (prevista nella misura del 19 per cento dall'articolo 15, comma 1, lettera f-*bis*), del TUIR è elevata al 90 per cento.

Al riguardo si precisa che la detrazione per i premi assicurativi non può essere “ceduta” in quanto l’articolo 121 del Decreto Rilancio richiama gli “interventi” antisismici dell’articolo 16 del decreto-legge n.63 del 2013 e del comma 4 dell’articolo 119 del decreto-legge in esame. In sostanza, l’impresa di assicurazione potrà acquisire il credito corrispondente al sismabonus ma non il credito corrispondente alla detrazione spettante per il premio assicurativo. Inoltre, per espressa previsione normativa, gli interventi antisismici possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità in quanto, l’unico requisito richiesto è che tali unità si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3. La suddivisione dei comuni italiani per rischio sismico è consultabile ad un apposito link<sup>25</sup> al sito del Dipartimento della Protezione Civile.

## **2.2 Interventi “trainati”**

Il *Superbonus*<sup>26</sup> spetta anche per:

- le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell’articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. “ecobonus”), nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;
- l’installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all’articolo 16-*ter* del citato decreto-legge n. 63 del 2013.

La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi sopra elencati sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale elencati nel paragrafo 2.1 e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

---

<sup>24</sup> Cfr., da ultimo, circolare n. 19/E del 2020.

<sup>25</sup> <http://www.protezionecivile.gov.it/documents/20182/1272515/Mappa+classificazione+sismica+al+31+gennaio+2020+per+comuni/df142eb4-4446-42ce-b53b-a3abde5d7d48>

Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al *Superbonus* si precisa che tale condizione si considera soddisfatta se «*le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti*<sup>27</sup>». Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Pertanto, se il contribuente ha sostenuto spese per interventi trainanti (ad esempio per il rifacimento del cd. “cappotto termico” o la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) a marzo 2020 e, pertanto, non ammesse al *Superbonus*, non potrà beneficiare di tale agevolazione neanche per le spese sostenute per la sostituzione delle finestre o per l'installazione di impianti fotovoltaici (interventi trainati) ancorché i relativi pagamenti siano effettuati successivamente all'entrata in vigore delle agevolazioni in commento, ad esempio, a settembre 2020.

Il *Superbonus*<sup>28</sup> spetta, infine, anche per le seguenti tipologie di interventi:

- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici<sup>29</sup>, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;

---

<sup>26</sup> In base ai commi 2 e 8 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio.

<sup>27</sup> In base all'articolo 2, comma 5 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020.

<sup>28</sup> In base ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio.

<sup>29</sup> Trattasi degli edifici di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412.

- l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh.

La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi sopra elencati sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale elencati nel paragrafo 2.1.

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio<sup>30</sup> o gli interventi trainanti di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione del 110 per cento si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta nel senso sopra chiarito. Pertanto, se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal predetto codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il *Superbonus* si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico.

### **2.2.1 Interventi di efficientamento energetico**

Gli interventi trainati di efficientamento energetico per i quali spetta il *Superbonus* sono quelli richiamati nell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.

Al riguardo, si ricorda che i predetti interventi sono agevolabili a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate

---

<sup>30</sup> Di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari. Pertanto, ad esempio, qualora l'edificio sia privo di impianto di riscaldamento, in caso di realizzazione di un nuovo impianto, quest'ultimo non potrà fruire del *Superbonus*.

## **2.2.2 Installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo**

Il *Superbonus* si applica alle spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici<sup>31</sup>, nonché per la installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici agevolati.

L'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla:

- installazione degli impianti eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al *Superbonus*;
- cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-*bis* del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 e, comunque, nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni

---

<sup>31</sup> Trattasi degli edifici di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412.

kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.

La detrazione è riconosciuta anche in caso di installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici ammessi al *Superbonus*, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo previsti per gli interventi di installazione di impianti solari e, comunque, nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo dei predetti sistemi.

Il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Il limite di 48.000 euro, stabilito cumulativamente per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti, è riferito alla singola unità immobiliare.

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 di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-*bis* del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116.

### **2.2.3 Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici**

Il *Superbonus* si applica alle spese sostenute, su un ammontare massimo delle spese stesse pari a euro 3.000, per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici nonché per i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 kW, di cui all'articolo 16-*ter* del decreto-legge n. 63 del 2013.

Il limite di spesa ammesso alla detrazione, pari a 3.000 euro, è annuale ed è



riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica. Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da più contribuenti la stessa, nel limite massimo previsto, va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno. Il predetto 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 *Superbonus* l'installazione deve essere eseguita congiuntamente ad un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale indicati nel paragrafo 2.1.

### **3 REQUISITI PER L'ACCESSO AL SUPERBONUS**

Ai fini dell'accesso al *Superbonus*, gli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti devono:

- rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020<sup>32</sup>;
- assicurare, nel loro complesso, anche «*congiuntamente*» (nel senso

---

<sup>32</sup> In base al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, il quale prevede che con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui al presente articolo, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonché le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA e volti ad accertare il rispetto dei requisiti che determinano l'accesso al beneficio. Nelle more dell'emanazione dei decreti di cui al presente comma, continuano ad applicarsi il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26 febbraio 2007, e il decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. L'ENEA, ai fini di assicurare coerenza con la legislazione e la normativa vigente in materia di efficienza energetica, limitatamente ai relativi

indicato al paragrafo 2.2, e salve le ipotesi indicate nel medesimo paragrafo) agli interventi di efficientamento energetico di cui al medesimo articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, all'installazione di impianti solari fotovoltaici ed, eventualmente, dei sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale, unifamiliare o della singola unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, ovvero, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Ne consegue che qualora l'edificio si trova in classe energetica "A3" basterà salire alla classe successiva "A4" per veder riconosciuta la detrazione nella misura del 110 per cento.

Il miglioramento energetico è dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

#### **4 DETRAZIONE SPETTANTE**

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire 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.

In caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, realizzati su

---

contenuti tecnici, adegua il portale attualmente in essere e la relativa modulistica per la trasmissione dei dati a cura dei soggetti beneficiari delle detrazioni di cui al presente articolo.

edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche - nonché dai soggetti che producono reddito d'impresa o esercenti arti e professioni in relazione agli interventi su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni - per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

I limiti di spesa ammessi alla detrazione variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili.

L'importo massimo di detrazione spettante si riferisce ai singoli interventi agevolabili e deve intendersi riferito all'edificio unifamiliare o alla unità immobiliare funzionalmente indipendente oggetto dell'intervento e, pertanto, andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

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.

Pertanto, ad esempio, nel caso in cui due contribuenti comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per interventi di isolamento termico delle superfici opache, per i quali il limite di spesa è di 50.000 euro e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, per il quale il limite di spesa è pari a euro 30.000, avranno diritto ad una detrazione pari al 110 per cento, calcolata su un importo di spesa complessivamente pari a 80.000, da ripartire in base alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno.

Analogamente nel caso in cui il condominio realizzi un intervento di sostituzione dell'impianto termico (intervento trainante) e il condomino, al quale sono imputate spese per tale intervento pari, ad esempio, a 10.000 euro, effettui

interventi trainati , sostituendo sulla propria unità immobiliare, gli infissi con una spesa pari a 20.000 euro, nonché installando le schermature solari, con una spesa pari a 5.000 euro, avrà diritto ad una detrazione pari a 38.500 euro (110 per cento di 35.000 euro).

Nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare. Nel caso, ad esempio, in cui in un edificio in condominio composto da 5 unità immobiliari siano realizzati interventi di isolamento termico delle superfici opache, per il quale il limite di spesa è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari (200.000 euro) ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro.

Qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili - essendo stata realizzata, ad esempio, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, astrattamente riconducibile sia tra gli interventi "trainati" sia tra quelli "trainanti" - il contribuente potrà applicare una sola agevolazione.

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) – nel rispetto delle limitazioni indicate al paragrafo 1.2 per i soggetti che producono reddito d'impresa o esercenti arti e professioni - che dell'imposta sul reddito delle società (IRES) - sia pure limitatamente a spese sostenute per interventi realizzati

sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio - e si riferisce alle spese sostenute nel 2020 o nel 2021 o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nei periodi d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020 e alla data del 31 dicembre 2021, nonché per gli IACP comunque denominati e dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022 indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono.

Ciò comporta, in particolare che, in applicazione dei principi generali, ai fini dell'individuazione del periodo d'imposta in cui imputare le spese stesse occorre fare riferimento:

- per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020 e 2021, consentirà la fruizione del *Superbonus* solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020 e 2021;
- per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, al criterio di competenza e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti. Si ritengono assimilabili a tali soggetti, altresì, le imprese minori di cui all'articolo 66 del TUIR che, come chiarito con la circolare 13 aprile 2017, n. 11/E, sono sottoposte ad un regime "improntato alla cassa". Lo stesso legislatore, infatti, ha richiamato per alcuni componenti di reddito - che mal si conciliano con il criterio di cassa - la specifica disciplina prevista dal TUIR, rendendo di fatto operante per tali componenti il criterio di competenza. Ciò, in particolare, avviene per la deduzione delle quote di ammortamento che

rappresentano la tecnica contabile mediante la quale le spese qui in esame concorrono alla formazione del risultato di periodo.

Per le spese sostenute da soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Ad esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio dopo il 1° luglio 2020, danno diritto al *Superbonus* anche le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 e nel 2021 se in data antecedente alla scadenza dei termini della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020.

La detrazione spetta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente. Ne consegue che la detrazione non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito; eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono, dunque, essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione. Pertanto, ad esempio, qualora il contribuente persona fisica a fronte delle spese agevolabili riceve i contributi in periodi di imposta successivi a quelli in cui ha beneficiato della detrazione, tali contributi devono essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera *n-bis*), del TUIR. Si considerano, invece, rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

In ogni caso, come tutte le detrazioni dall'imposta lorda, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nella predetta imposta annua; pertanto, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.

Va, tuttavia, ricordato che, in alternativa alla fruizione della detrazione, il contribuente (anche incapiente) può optare per il cd. sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione stessa (cfr. paragrafo n. 7).

La detrazione si applica, inoltre, sul valore totale della fattura, al lordo del pagamento dell'IVA.

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, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

## **5 ALTRE SPESE AMMISSIBILI AL SUPERBONUS**

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

La detrazione, inoltre, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del *Superbonus*, a condizione, tuttavia, 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, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);
- degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

## 6 CUMULABILITÀ

Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al *Superbonus* restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica.

Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti per:

- interventi di riqualificazione energetica degli edifici disciplinati dall'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 non effettuati «*congiuntamente*» a quelli che danno diritto al *Superbonus*. Ai sensi di tale ultimo articolo, la detrazione attualmente prevista va dal 50 per cento al 85 per cento delle spese sostenute, in base alla tipologia di interventi effettuati, da ripartire in 10 quote annuali;
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici, diversi da quelli che danno diritto al *Superbonus* che rientrano, invece, tra gli interventi finalizzati al risparmio energetico di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. *h*), del TUIR, nonché dell'installazione contestuale o successiva dei sistemi di accumulo funzionalmente collegati agli impianti solari fotovoltaici stessi. Ai sensi di tale ultimo articolo, la detrazione è attualmente pari al 50 per cento delle spese sostenute da ripartire in 10 quote annuali;
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, diverse da quelle che danno diritto al *Superbonus*, che rientrano tra gli interventi ammessi alla detrazione di cui all'articolo 16-*ter* del decreto-legge n. 63 del 2013, pari al 50 per cento delle spese sostenute, da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.

Si precisa, inoltre, che gli interventi trainanti ammessi al *Superbonus* possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica agevolabili ai sensi del citato articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all'articolo 16 del medesimo decreto-legge n. 63 del 2013. In considerazione della possibile



sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Qualora si attuino interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, sia interventi ammessi al *Superbonus* (ad esempio, il cd. cappotto termico) sia interventi edilizi, esclusi dal predetto *Superbonus*, ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR, per cui spetta una detrazione pari al 50 per cento delle spese (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 gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

## **7 ALTERNATIVE ALLE DETRAZIONI**

Ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Rilancio, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al paragrafo 7.2 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, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cd. "sconto in fattura"). Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui il contribuente sostenga una spesa pari a 30.000 euro alla quale corrisponde una detrazione pari a 33.000 euro (110 per cento), a fronte

dello sconto applicato in fattura pari a 30.000 euro, il fornitore maturerà un credito d'imposta pari a 33.000 euro. Nel caso in cui, invece, il fornitore applichi uno sconto "parziale", il credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato. Ciò comporta, in sostanza, che se a fronte di una spesa di 30.000 euro, il fornitore applica uno sconto pari a 10.000 euro, lo stesso maturerà un credito d'imposta pari a 11.000 euro. Il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari a 22.000 euro (110 per cento di 20.000 euro rimasti a carico) o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito corrispondente a tale importo rimasto a carico ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari;

- b) per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al *Superbonus*, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30 per cento dell'intervento medesimo.

Nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri.

In particolare, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

I crediti d'imposta sono utilizzati in compensazione<sup>33</sup> attraverso il modello F24.

Non si applica il limite generale di compensabilità<sup>34</sup> previsto per i crediti di imposta e contributi pari a 700.000 euro (elevato a 1 milione di euro per il solo anno 2020), né il limite di 250.000 euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi<sup>35</sup>.

L'opzione, inoltre, può essere esercitata, sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, anche sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. In tale ipotesi, l'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile. Ad esempio, il contribuente che ha sostenuto la spesa nell'anno 2020 può scegliere di fruire delle prime due rate di detrazione spettante, indicandole nelle relative dichiarazioni dei redditi, e di cedere il credito corrispondente alle restanti rate di detrazione.

Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

---

<sup>33</sup> Ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, per il pagamento delle imposte sui redditi, l'IVA, l'IRAP, i contributi previdenziali dovuti da titolari di posizione assicurativa, i contributi previdenziali e assistenziali dovuti dai datori dei lavori, i premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali, le tasse sulle concessioni governative, le tasse scolastiche, le imposte sostitutive delle imposte sui redditi e dell'IVA, le somme che i soggetti tenuti alla riscossione dell'incremento all'addizionale comunale debbono riversare all'INPS.

<sup>34</sup> Previsto dall'articolo 34, della legge 23 dicembre 2000, n. 388.

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di successive cessioni.

Il condomino può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.

### **7.1 Modalità di esercizio dell'opzione**

Le modalità di esercizio dell'opzione, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro)<sup>36</sup> sono definite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 Agosto 2020.

### **7.2 Interventi per i quali è possibile optare per la cessione o lo sconto**

L'opzione può essere esercitata relativamente alle detrazioni spettanti per le spese per gli interventi di:

- **recupero del patrimonio edilizio** di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettere a) e b), del TUIR. Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici;
- **efficienza energetica** indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 quali, ad esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, e quelli finalizzati congiuntamente

---

<sup>35</sup> Previsto dall'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.

anche alla riduzione del rischio sismico (ecobonus), nonché gli interventi di efficienza energetica che danno diritto al *Superbonus*;

- **adozione di misure antisismiche** di cui all'articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013 (sismabonus), compresi quelli che danno diritto al *Superbonus*. L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle “case antisismiche” (comma 1-*septies*);
- **recupero o restauro della facciata degli edifici** esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il cd. bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio 2020 (cfr. articolo 1, comma 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160);
- **installazione di impianti fotovoltaici** indicati nell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h) del TUIR, compresi quelli che danno diritto al *Superbonus*;
- **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** di cui all'articolo 16-*ter* del citato decreto-legge n. 63 del 2013, compresi quelli che danno diritto al *Superbonus*.

## **8 ADEMPIMENTI NECESSARI AI FINI DEL SUPERBONUS**

Come già precisato, le disposizioni in materia di *Superbonus* si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. “sismabonus”), nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (cd. “ecobonus”).

In particolare, il *Superbonus*, a differenza delle predette agevolazioni, prevede 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 ed è inoltre possibile optare per un utilizzo alternativo della detrazione mediante lo sconto e la cessione.

---

<sup>36</sup> Ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

Pertanto, in linea generale, anche ai fini del *Superbonus* è necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici, inclusi quelli antisismici e quelli finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, nonché quelli di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

In particolare, anche ai fini del *Superbonus*, il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa. Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto-legge n. 78 del 2010. A tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Inoltre, in aggiunta ai predetti adempimenti, è necessario acquisire:

- ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al *Superbonus*;
- ai fini del *Superbonus* nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto *Superbonus* l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi

agevolati.

### **8.1 Visto di conformità**

Ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al *Superbonus* prevista dall'articolo 121 del Decreto Rilancio, 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. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del citato decreto legislativo n. 241 del 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 che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

### **8.2 Asseverazione**

È necessario, inoltre, richiedere, sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del *Superbonus* che dell'opzione per la cessione o lo sconto:

- per gli interventi di efficientamento energetico, l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che consente 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'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), secondo le modalità stabilite con il decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 3 agosto 2020;
- per gli interventi antisismici, 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, dell'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e

successive modificazioni. 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 del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 2001, n. 380.

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.

Per gli interventi di miglioramento energetico ammessi al *Superbonus*, ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020<sup>37</sup>.

Per gli interventi relativi alla adozione di misure antisismiche ammessi al *Superbonus*, 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.

Ai fini del rilascio delle predette attestazioni ed 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

---

<sup>37</sup> Ai sensi del comma 13, lettera a), dell'art. 119 del Decreto Rilancio



garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

Resta ferma l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. Si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689. L'organo addetto al controllo sull'osservanza della presente disposizione ai sensi dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, è individuato nel Ministero dello sviluppo economico.

### **8.3 Documentazione da conservare**

Ai fini del *Superbonus* il contribuente deve conservare le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e, limitatamente ai soggetti di cui al punto 1.2, la ricevuta del bonifico bancario, ovvero del bonifico postale, attraverso il quale è stato effettuato il pagamento.

Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.

Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, va altresì acquisita la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori.

Nel caso in cui gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici va, altresì, acquisita copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Tale documentazione può essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio.

È necessario, altresì, conservare una copia dell'asseverazione trasmessa

all'ENEA per gli interventi di efficientamento energetico, nonché, per gli interventi antisismici, una copia dell'asseverazione depositata presso lo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 2001, n. 380.

## **9 CONTROLLI**

Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti che esercitano l'opzione, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni.

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. Pertanto, se soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia delle entrate viene rilevato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione, il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta.

L'Agenzia delle entrate nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione nei termini di cui all'articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e all'articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

Qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato degli interessi di cui all'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre

1997, n. 471.

Il recupero dell'importo della detrazione non spettante è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario fermo restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi.

\*\*\*

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL' AGENZIA

Ernesto Maria Ruffini

*(firmato digitalmente)*