

GRUPPO **24** ORE



Camera di Commercio
Vicenza



WEBINAR

Plusplus**24** Fisco

| 19 SET 2022

| ore 15.00 - 17.00

BONUS FISCALI E CESSIONE DEL CREDITO

Dott. Francesco Avella, LL.M.



Quadro riepilogativo delle principali detrazioni fiscali per la casa

Le principali detrazioni fiscali per la casa

	Ristrutturazioni edilizie	Risparmio energetico (cd. ECObonus)	Interventi antisismici (cd. SISMAbonus)
Cosa	<ul style="list-style-type: none"> Manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; (anche manutenzione ordinaria se parti comuni); di unità immobiliari Realizzazione autorimesse o posti auto pertinenziali, bonifica amianto, ecc. 	<ul style="list-style-type: none"> Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti Inclusi acquisto e posa in opera di infissi e serramenti, schermature solari, sostituzione impianti di climatizzazione invernale classe A, pannelli solari e Building Automation 	<ul style="list-style-type: none"> Adozione di misure antisismiche e messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, su edifici in zone sismiche 1, 2 e 3 Incluse spese per la classificazione e la verifica sismica degli immobili
Chi	Privati (detrazione solo Irpef)	Privati e imprese	Privati e imprese
Limite di spesa detraibile	96.000 €/u.i.	100.000/60.000/30.000 €/u.i.	96.000 €/u.i.
Misura e durata detrazioni	50% in 10 anni	65% / 50% in 10 anni <u>MA servono asseverazioni e trasmissione all'ENEA entro 90 gg dal termine dell'intervento</u>	50%/70%/75%/80%/85% <u>MA servono attestazioni sismiche specifiche ante intervento</u>
Termine attuale	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Cessione del credito e sconto in fattura	Sì	Sì	Sì
Bonus collegati	Bonus mobili (10.000 €/u.i. nel 2022 - 5.000 €/u.i. nel 2023-4)		Bonus mobili (10.000 €/u.i. nel 2022 - 5.000 €/u.i. nel 2023-4)

Bonus per interventi di rimozione delle barriere architettoniche (1)

Aggiunto l'art. 119-ter del D.L. 34/2020:

1. *Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.*
2. *La detrazione di cui al presente articolo, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:*
 - 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;*
 - b) *euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;*
 - c) *euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.*
3. *La detrazione di cui al comma 1 spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.*
4. *Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui al presente articolo rispettano i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.*

Risposte 291, 292 e 293 del 23 maggio 2022

Bonus per interventi di rimozione delle barriere architettoniche (2)

Nota

Nei casi in cui taluni interventi di eliminazione di barriere architettoniche siano effettuati contestualmente ad un intervento di SuperECObonus o SuperSISMAbonus, si applicano le disposizioni del DL 34/2020 che prevedono un'aliquota di detrazione maggiorata al 110% *«e) finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104» «anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni»*

Attenzione però al massimale di spesa: in questo caso resta quello del Bonus Recupero Edilizio

Rinvio

Quadro riepilogativo del Superbonus

Quadro riepilogativo

SUPERBONUS 110% PER SPESE SOSTENUTE DAL 1 LUGLIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2022	Interventi «trainanti»	Esito dell'intervento	Interventi «trainati» (<u>solo se</u> eseguiti congiuntamente ai trainanti)
SuperECObonus	<ul style="list-style-type: none"> • Isolamento termico delle superfici opache («cappotto»); e/o • Sostituzione impianti di climatizzazione invernale centralizzati dell'edificio 	<p>Miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'<u>intero edificio</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Altri interventi di efficienza energetica eseguiti: <ul style="list-style-type: none"> ○ sulle parti comuni ○ nelle singole unità immobiliari • Installazione pannelli solari fotovoltaici e sistemi di accumulo con allaccio GSE • Installazione colonnine di ricarica di veicoli elettrici
SuperSISMAbonus (solo nelle zone di pericolosità sismica 1, 2 e 3; esclusa la zona 4)	<ul style="list-style-type: none"> • Adozione di misure antisismiche e messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali 	<p>Riduzione del rischio sismico (dubbio se serva almeno 1 classe inferiore)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Installazione pannelli solari fotovoltaici e sistemi di accumulo con allaccio GSE

2022: per le unifamiliari a condizione che al 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori almeno 30% - acquisto case antisismiche solo per rogiti fino al 30 giugno 2022

2023: no unifamiliari

- condomini (inclusi trainati), palazzine monoproprietario e ONLUS → detrazione 110%

- IACP e cooperative a proprietà indivisa → detrazione 110% se almeno 60% lavori al 30 giugno 2023

2024: solo condomini (inclusi trainati), palazzine monoproprietario e ONLUS → detrazione 70%

2025: solo condomini (inclusi trainati), palazzine monoproprietario e ONLUS → detrazione 65%

**Interventi «trainanti» superECObonus
(volti al risparmio energetico)**

Interventi «trainanti»: isolamento termico

1) Interventi di isolamento termico che interessano l'involucro dell'edificio

DL 34/2020 come convertito in L 77/2020 e modificato dalla legge di bilancio per il 2021

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 (con materiali isolanti che rispettano i requisiti ambientali minimi)

- per 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
- per un ammontare complessivo delle spese non superiore 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
- per un ammontare complessivo delle spese non superiore 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

Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

Agenzia delle entrate

Conteggio pro-contribuente del numero delle unità (Circ. 24/E del 2020) e conteggio anche del numero delle pertinenze (Circ. 30/E del 2020, par. 4.4.4. e 4.4.5.) per determinare il massimale dei lavori su parti comuni

Interventi «trainanti»: sostituzione impianti

2) Interventi sulle parti comuni per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti

DL 34/2020 come convertito in L 77/2020 e modificato dalla legge di bilancio per il 2021

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 per i comuni montani l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

- per 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
- per un ammontare complessivo delle spese non superiore 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

Geotermia

Comma 1.1. Tra le spese sostenute per gli interventi di cui al comma 1 rientrano anche quelle relative alle sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici di cui alle lettere b) e c) del medesimo comma 1.

Interventi «trainanti»: sostituzione impianti

3) Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti

DL 34/2020 come convertito in L 77/2020 e modificato dalla legge di bilancio per il 2021

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 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 microcogenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate, con caldaie a biomassa classe 5, nonché per i comuni montani l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente. La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

- per un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000

Geotermia

Comma 1.1. Tra le spese sostenute per gli interventi di cui al comma 1 rientrano anche quelle relative alle sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici di cui alle lettere b) e c) del medesimo comma 1.

Salto di almeno due classi energetiche

Interventi che nel loro complesso (considerando anche l'impatto di eventuali interventi «trainati») assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o comunque il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante A.P.E. rilasciato prima e dopo l'intervento da un tecnico abilitato in forma di dichiarazione asseverata («A.P.E. convenzionale»)

Risposta a Telefisco Circolare 30/E del 2020, par. 5.2.5.

Salto di classe da misurare esclusivamente sull'intero edificio (indipendentemente dalla variazione di classe energetica delle singole unità) eccetto il caso dei lavori trainati su unità immobiliari in edifici «vincolati»

Risposta 453 del 1 luglio 2021

Caso dell'edificio composto da più «volumi» → rileva comunque l'edificio nella sua interezza

D.L. Semplificazioni n. 77 del 2021

Aggiunto al comma 3 dell'art. 119: *«Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e al presente articolo»*

Opere strettamente collegate

Risposta a Telefisco Circolare 30/E del 2020, par. 4.5.6.

Le spese relative ad opere di isolamento termico di un immobile prevedono lavori edili di scavo a tergo delle murature per posizionare pannelli isolanti, le relative spese sono ammesse al Superbonus? Per l'isolamento di un pavimento poggiato sul terreno, è necessaria la demolizione dello stesso, la posa di pavimento areato ed isolato termicamente ed il ripristino degli impianti e dei pavimenti. Le relative spese sono ammesse al Superbonus?

L'articolo 5 del decreto interministeriale 6 agosto 2020, prevede che la detrazione per la realizzazione degli interventi di isolamento termico dell'involucro spetta anche per le spese relative alle opere provvisoriale e accessorie, attraverso, tra l'altro, la fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo. Come chiarito con la circolare 8 agosto 2020 n. 24/E e confermato con la risoluzione n. 60/E del 28 settembre 2020, il Superbonus spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento, pertanto, il Superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato quali quelli indicati nel quesito. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato. Si ricorda, infatti, che come stabilito dall'articolo 8 del citato decreto del 6 agosto 2020 al fine di accedere al Superbonus, anche gli interventi in questione sono asseverati da un tecnico abilitato, che ne attesti non solo la rispondenza ai pertinenti requisiti richiesti nei casi e nelle modalità previste dal medesimo decreto, ma anche la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Opere strettamente collegate (2): compenso extra per l'amministratore?

Circolare 30/E del 2020 dell'Agenzia delle entrate

4.4.1 D. Si chiede conferma che il compenso dell'amministratore condominiale per tutti gli adempimenti connessi al Superbonus non rientra nella detrazione, in quanto costo non strettamente correlato/collegato agli interventi agevolabili

R. Sul punto, si conferma quanto affermato dalla prassi in materia di detrazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica degli edifici, come da ultimo ribadito dalla circolare 8 luglio 2020, n. 19/E, secondo cui la detrazione spetta per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi. Pertanto, anche ai fini del Superbonus la spesa per il compenso straordinario dell'amministratore **non può** essere considerata fra quelle ammesse alla detrazione e, dunque, non può essere oggetto né del c.d. "sconto in fattura", né di "cessione", ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio. Come più volte chiarito, infatti, l'amministratore svolge le proprie funzioni in conformità al mandato conferitogli dal condominio ed eventuali compensi, anche extra, riconosciuti dal condominio ancorché riconducibili alla gestione (straordinaria) dei lavori, non possono rientrare tra le spese che danno diritto al Superbonus. Tale compenso infatti non è caratterizzato da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione in quanto gli adempimenti amministrativi rientrano tra gli ordinari obblighi posti a carico dell'amministratore da imputare alle spese generali di condominio.

Risposta 321 del 10 maggio 2021

Non possono rientrare tra le spese che danno diritto al Superbonus gli oneri riconducibili alla gestione dei lavori anche di natura non ordinaria (straordinaria) relativi alle attività svolte in adempimento del mandato ricevuto in relazione alla gestione di un condominio oppure di edifici di residenza pubblica

Opere strettamente collegate (3): *general contractor*

Risposte 254 e 261 del 2021 dell' Agenzia delle entrate

Il chiarimento relativo ai compensi extra per l'amministratore di condominio *«risulta estendibile anche all'eventuale corrispettivo corrisposto al contraente generale» per l'attività di "mero" coordinamento svolta e per lo sconto in fattura applicato, trattandosi, anche in questo caso, di costi non "direttamente" imputabili alla realizzazione dell'intervento. Pertanto tale corrispettivo è, in ogni caso, escluso dall'agevolazione»* (nello stesso senso, Interpello Dre Lombardia 2021 non pubblicato)

Tuttavia:

«si ritiene che l'Istante possa accedere al Superbonus ed esercitare l'opzione per lo sconto in fattura in relazione ai costi che l'impresa, in qualità di "contraente generale", gli fatturerà per la realizzazione di interventi specifici oggetto di agevolazione, inclusi quelli relativi ai servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti l'agevolazione (visto di conformità e asseverazioni). In particolare, ... nella fattura emessa dal "contraente generale" per riaddebitare all'Istante le spese relative ai servizi professionali, o in altra idonea documentazione, deve essere descritto in maniera puntuale il servizio ed indicato il soggetto che lo ha reso. (...) I fornitori e i professionisti - individuati dall'Istante - effettuano la propria prestazione nei confronti del "contraente generale", che agisce su specifico mandato senza rappresentanza conferito dal committente Istante (beneficiario della detrazione)» (Risposta 254 del 2021) «senza la previsione di alcun margine attribuito a GC in relazione alle prestazioni professionali» (Risposta 261 del 2021)

Unità in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno

Funzionalmente indipendenti: circolare 30/E del 2020 par. 3.1.2.

«nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che 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 predetta elencazione può considerarsi tassativa e non esemplificativa. Pertanto, gli impianti non espressamente individuati nel predetto decreto – come le fognature e i sistemi di depurazione – non rilevano ai fini della verifica dell'autonomia funzionale dell'immobile.»

Accesso autonomo: comma 1-bis nell'art. 119 del DL 34/2020

- «Ai fini del presente articolo, per 'accesso autonomo dall'esterno' si intende 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 da giardino anche di proprietà non esclusiva»

Legge di bilancio per il 2021: integrato il comma 1-bis nell'art. 119 del DL 34/2020

- «Ai fini del presente articolo, per 'accesso autonomo dall'esterno' si intende 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 da giardino anche di proprietà non esclusiva. **Un'unità immobiliare può ritenersi “funzionalmente indipendente” qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.**»

Unità immobiliare funzionalmente indipendente e con accesso autonomo, in condominio: quali criteri e limiti in caso di intervento sull'intero condominio?

Risp. 167 del 10 marzo 2021 «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» (vedi anche **Risp. 307 del 26 maggio 2022**)

Unità immobiliari funzionalmente indipendenti facenti parte di unico edificio con unico proprietario

Risp. 231 del 9 aprile 2021 Per ogni unità funzionalmente indipendente valgono i propri limiti e **Risp. 307 del 26 maggio 2022** Non è ostativo che faccia parte di un edificio che non avrebbe i requisiti per il Superbonus **MA Risp. 397 del 9 giugno 2021** ciò non vale per il superSISMAbonus per cui non rilevano l'indipendenza funzionale ma l'intero edificio

Pertinenze (nei condomini)

Risposta a Telefisco Circolare 30/E del 2020, par. 4.4.4. e 4.4.5.

Per quanto concerne la determinazione della spesa massima agevolabile per specifico intervento, laddove è previsto il calcolo in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio residenziale condominiale, stante il tenore della circolare n. 24/E/2020 e i precedenti di prassi, si ritiene che debbano essere considerate anche le pertinenze delle abitazioni: ad esempio, cinque abitazioni e tre box pertinenziali consentono di considerare un totale di otto unità immobiliari su cui calcolare la spesa. Questa impostazione è corretta?

Anche ai fini dell'applicazione del superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. In sostanza, in un edificio in condominio con quattro unità abitative e quattro pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per otto.

Pertinenze (negli edifici unifamiliari)

Nelle risposte n. 62 del 19 febbraio 2019 (sismabonus) e n. 419 del 29 settembre 2020 (ecobonus e sismabonus) era stato chiarito che

se l'edificio è costituito da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze

non sono ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come «parti comuni» e pertanto

«gli interventi realizzati sulle pertinenze non godono di un autonomo limite di spesa»

e le pertinenze non si sommano all'edificio unifamiliare o all'unità funzionalmente indipendenti
(cfr. **Risposta n. 10 del 5 gennaio 2021**)

Tuttavia, nella risposta **n. 562 del 27 novembre 2020** l'Agenzia delle entrate ha ammesso al superbonus l'intervento su un C/2 pertinenziale che venga reso abitativo e accorpato all'abitazione A/3

E nella circolare **n. 30/E del 2020, par. 4.1.1.** si afferma che *«un intervento trainante possa essere eseguito anche su una pertinenza e beneficiare del Superbonus indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale purché tale intervento sia effettuato nel rispetto di tutti i requisiti stabiliti dall'articolo 119 del decreto Rilancio. La citata circolare n. 24/E, precisa, inoltre, che in caso di interventi realizzati sulle parti comuni, 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».*

Risposta n. 167 del 10 marzo 2021: *«Nell'ipotesi di edificio unifamiliare, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, è possibile accedere al Superbonus per le spese sostenute per interventi realizzati su tale ultima unità immobiliare, a destinazione residenziale e sull'unità immobiliare dotata del vincolo di pertinenzialità, con l'unità immobiliare principale, fermo restando che l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito a ciascuna unità abitativa e alla sua pertinenza unitariamente considerata, anche se accatastata separatamente»*

Crediti d'imposta risparmio energetico: frazionamenti e accorpamenti?

Questione aperta per quanto riguarda il superECObonus, ma risolta da risposte a Telefisco Circolare 30/E del 2020, par. 4.4.6. e Risposta 523 del 2020

- Sismabonus già storicamente compatibile con i frazionamenti

Chiarimento sembra esteso anche agli interventi di riqualificazione energetica «trainati» operati sulle singole unità immobiliari oggetto di frazionamento

- avendo riguardo per un plafond di spesa massimo calcolato sul numero di unità immobiliari presenti all'inizio dell'intervento

Anche per **accorpamenti** (cfr. **Risposte n. 15 del 7 gennaio 2021 e n. 210 del 25 marzo 2021**)

- anche condominio minimo che viene accorpato in unica unità (**Risposta 40 del 21 gennaio 2022**)

Attenzione alla attività di «impresa»: Risposta n. 152 del 27 maggio 2020 (frazionamento di un magazzino in tre unità abitative, per la successiva vendita)

Ampliamenti non agevolati

Interventi senza demolizione dell'immobile esistente e con ampliamento dello stesso

- le detrazioni competono solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura una "nuova costruzione" (cfr. Circolare n. 19/E del 2020)
 - ciò vale esclusivamente per il SuperECObonus, mentre superSISMAbonus ammette ampliamento (**Risposta 423 del 22 giugno 2021**)
- il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi (**Risposta 248 del 14 aprile 2021**)
- «la precisazione fornita da ultimo con la citata circolare n. 19/E del 2020, in merito agli interventi di ristrutturazione senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, si ritiene ancora valida anche a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 10, comma 1, lettera b), n. 2 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (cd. decreto "Semplificazione") al citato articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380 del 2001 (TU dell'Edilizia). Ciò, in quanto le richiamate modifiche riguardano il diverso caso in cui siano realizzati interventi edilizi di "demolizione e successiva ricostruzione" di edifici esistenti» (**Risposta 248 del 14 aprile 2021**)

Crediti d'imposta risparmio energetico: anche demolizione e ricostruzione

Sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi principali, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del d.p.R. 380/2001, pur sempre nel rispetto dei requisiti minimi

- requisiti previsti dai decreti di cui all'art. 14, comma 3-ter, d.l. 63/2013; e
- interventi che nel loro complesso assicurino 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 e, comunque, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante A.P.E. rilasciato prima e dopo l'intervento da un tecnico abilitato in forma di dichiarazione asseverata

MA necessario che siano già riscaldati: Circolare 24/E/2020: *«si ricorda che i predetti interventi sono agevolabili a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate 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»*; ribadito nella **Risp. 557 del 25 agosto 2021** → Circ. 30/E del 2020 par. 4.5.1.: impianto «funzionante o riattivabile»; stufe a legna e simili «purché fissi»; Risp. 523 del 2020: camini

Risposta n. 455 del 7 ottobre 2020: spettano superbonus e supersismabonus in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio unifamiliare con diversa sagoma e volumetria, con APE di partenza F e APE di arrivo A o superiore e miglioramento della classe sismica (nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa). Supersismabonus assorbe gli interventi di recupero del patrimonio edilizio

Cfr. anche Circolare 30/E del 2020, par. 3.1.4. e 5.2.10 e **Risposta 242 del 13 aprile 2021**

Nota: Risposta 446 del 6 ottobre 2020: interventi di demolizione e ricostruzione con IVA 10%

Crediti d'imposta risparmio energetico: edifici privi di copertura o pareti

Novità della legge di bilancio 2021

Inserito il comma 1-quater nell'art. 119 del DL 34/2020

- *«Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni di cui al presente articolo anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A»*

Formulazione lacunosa:

- «edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi»
 - non riguarda comunque gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di impianto di riscaldamento (**Risposta 161 del 8 marzo 2021**: *«deve altresì essere dimostrato, sulla base di una relazione tecnica, che nello stato iniziale l'edificio era dotato di un impianto idoneo a riscaldare gli ambienti di cui era costituito. In tale ipotesi, l'Istante è esonerato dal produrre l'A.P.E. iniziale»*; ribadito nella **Risp. 557 del 25 agosto 2021**)
- «anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente»
 - «sedime esistente» implica «stesso sedime» quindi incompatibile con spostamento di sedime?

**Sismabonus
(interventi antisismici)**

Crediti d'imposta per interventi antisismici

Per gli interventi antisismici di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies del DL 63/2013, **l'aliquota della detrazione è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1 luglio 2020 al 30 giugno 2022:**

- per interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del TUIR
 - *«interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari»*
- su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente CdM n. 3274 del 20 marzo 2003
- fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno
 - *«Nel caso in cui gli interventi (...) realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione».*
- tra le spese detraibili rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili e per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici (comma 4-bis)
- acquisto cd. case antisismiche: anche per interventi mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, nel qual caso le detrazioni dall'imposta si calcolano sul prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare (comma 1-septies) → rogito da effettuare entro il 31 dicembre 2021 (confermato da Risposta 325 del 9 settembre 2020 e Audizione Parlamentare Agenzia Entrate 18 novembre 2020) → **dopo la legge di bilancio per il 2021, rogito da effettuare entro il 30 giugno 2022 (anche dopo la proroga - cfr. Audizione Parlamentare 9 febbraio 2022)**
- Detrazione ripartita in cinque quote annuali. **Per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.**

Crediti d'imposta per interventi antisismici

- Formulazione normativa pare prescindere da passaggio a classi di rischio sismico inferiori
 - ma DM 6 agosto sembra comunque richiedere passaggio ad almeno una classe di rischio sismico inferiore (questione già posta al Mise dal Cni; Commissione consultiva Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici 16/03/2021 ha fornito indicazioni, ma non chiare)
- Interventi sia su unità immobiliari che su parti comuni di edifici
 - 96.000 euro per unità immobiliare, per ciascun anno (salvo continuazione)
 - 96.000 euro per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per ciascun anno (salvo continuazione)
- Compatibile con il cambio di destinazione (**confermato da Risposta 538 del 2020**). Secondo l'Agenzia delle Entrate, conta la destinazione abitativa al termine dei lavori
- Demolizione e ricostruzione: **MISE a Telefisco vs. Risposta n. 455 del 2020 e Risol. 34/E del 2018**
- Quale sorte per gli interventi che coniugano eco e sisma?
 - **Risoluzione n. 60 del 28 settembre 2020**: un intervento combinato può beneficiare del superbonus al 110% valorizzando distintamente gli interventi trainanti da superbonus e gli interventi trainanti da supersismabonus purché siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati le condizioni e gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione. Con effetto trainante del superECObonus sugli altri interventi di efficienza energetica («trainati»)
 - Caso di immobili già riscaldati vs. Caso di immobili non riscaldati
 - Caso di edifici con alcuni immobili riscaldati e altri non riscaldati
 - In alternativa, art. 14, comma 2-quater.1 DL 63/2013 ma con aliquote 80-85% e solo per edifici non unifamiliari (Risposta 137 del 2020) «Per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste rispettivamente dal comma 2-quater del presente articolo e dal comma 1-quinquies dell'articolo 16, una detrazione nella misura dell'80 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio»

Crediti d'imposta per interventi antisismici «ampliato» alla rimozione delle barriere architettoniche

D.L. Semplificazioni n. 77 del 2021

Aggiunto al comma 4 dell'art. 119: *«Tale aliquota si applica anche agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni ed a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi indicati nel primo periodo e che non siano già richiesti ai sensi del comma 2 della presente disposizione»*

- Gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, e alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità [e, per espressa previsione, anche per le persone di età superiore a sessantacinque anni], fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, divengono sostanzialmente interventi «trainati» dagli interventi superSISMAbonus (erano già interventi trainati dal superECObonus, cfr. *infra*)
- **Risp. 298 del 25 maggio 2022:**
 - *Anche ai fini del Superbonus, gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzati sia sulle parti comuni degli edifici che sulle singole unità immobiliari residenziali e si riferiscono tra l'altro, al rifacimento di scale ed ascensori, all'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici, di servoscala, a montascale o piattaforme elevatrici.*
 - *Tali opere sono ammesse al Superbonus a condizione che rispettino le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 e, dunque, possano essere qualificate come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche*
 - *È necessario che l'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche, in quanto "trainato" da uno degli interventi "trainanti" suindicati di efficienza energetica o di miglioramento antisismico, sia realizzato "congiuntamente" a tali interventi = 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"*

Soggetti beneficiari dei superECObonus e superSISMAbonus

Soggetti beneficiari (1)

Interventi effettuati da:

- condomini;
 - Circolare 24/E del 2020: «*il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti*» (confermata da successiva Risposta 329 del 2020 e Audizione Parlamentare Agenzia Entrate 18 novembre 2020 e Circolare 30/E del 2020 par. 2.1.4.)
MA legge di bilancio per il 2021: «e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche», salvo comma 10 (senza contare le pertinenze, che tuttavia rilevano nel calcolo dei limiti di spesa: **Risp. 242 del 13 aprile 2021 e 298 del 25 maggio 2022**)
 - Circolare 24/E del 2020 esclude parzialmente gli edifici non prevalentemente residenziali: «*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*» → **ragioni AdE nella Circ. 30/E/2020 par. 2.1.5.; «superficie totale» conteggiando anche unità di lusso (Circ. 30/E/2020 par. 4.4.2.); «superficie complessiva» conteggiando anche unità di lusso e considerando anche altri edifici eventualmente facenti parte del condominio (Risp. 10 del 11 gennaio 2022); Risp. 306 del 26 maggio 2022: «si precisa che, ai fini della predetta verifica, occorre fare riferimento alla superficie catastale delle unità immobiliari determinata secondo quanto previsto nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998», n. 138, denominato "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"»
 - **Risposta 290 del 23 maggio 2022:** prevalenza residenziale da verificare al termine dei lavori
 - **Risposte 298 del 25 maggio 2022 e 306 del 26 maggio 2022:** ai fini della verifica della prevalenza residenziale di un edificio, «*in assenza di specifiche indicazioni nella norma, le pertinenze non vanno considerate autonomamente ai fini del computo delle unità immobiliari, anche se distintamente accatastate*» (mentre rilevano ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso al Superbonus nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni)**
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo comma 10;
 - comma 10: per le persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b), detrazione 110% per gli interventi di risparmio energetico realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi sulle parti comuni (**cf. anche Circ. 30/E del 2020, par. 4.2.5 per interventi trainati su appartamenti in condominio**)
 - Anche locatario di unità di proprietà di una società di capitali (**Risp. 288 del 23 maggio 2022 e 307 del 26 maggio 2022**)
 - Nessun limite su interventi antisismici (confermato da Circolare 24/E del 2020)
 - Come calcolare le due unità immobiliari? Comproprietà? Usufrutti? **Risp. 298 del 25 maggio 2022 conta chi fruisce effettivamente dell'agevolazione:** «*la limitazione non è correlata agli immobili oggetto degli interventi, bensì ai contribuenti interessati dall'agevolazione. (...) Ai fini della determinazione del numero massimo di due unità immobiliari, infatti, risulta ininfluenza la circostanza che gli immobili oggetto di intervento siano in comunione di beni con la moglie o che quest'ultima fruisca, eventualmente, della medesima agevolazione per interventi di efficientamento energetico di cui abbia sostenuto le spese, effettuati su altri due immobili posti in comunione dei beni.*»

Soggetti beneficiari (2)

Interventi effettuati da (segue):

- Istituti autonomi case popolari (IACP) nonché enti aventi le stesse finalità sociali per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (cfr. **Circ 30/E/2020 par. 2.1.2. e 5.3.4. e Risposta 162 del 8 marzo 2021**)
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci **Risposte 430 e 431 del 2021**; (NO cooperative a proprietà divisa: **Risposta 184 del 16 marzo 2021**)
- ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale; (cfr. **Circ 30/E/2020 par. 2.1.1.; Risposte 253 252 250 249 e 239 del 2021 e 47 del 2022**; Fondazioni di diritto privato non rientrano: **Risposta 251 del 2021** ma rientrano le Fondazioni ONLUS: **Risposta 448 del 2021**); **misura per ONLUS introdotta da D.L. 77/2021 (comma 10-bis)**
- associazioni e società sportive dilettantistiche per i lavori destinati a immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Comma 15-bis: le disposizioni non si applicano a A/1 A/8 e A/9 (**Telefisco e Risp. 10/2022 → salvo parti comuni**)

- D.L. Agosto 104/2020: A/9 esclusi solo se non aperti al pubblico

Società semplici?

Circolare 30/E del 2020

2.1.3 D. Si chiede se possono fruire del Superbonus anche i soci o gli amministratori di società semplici agricole (persone fisiche) nonché i dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento, che sostengono spese per gli interventi agevolabili ai sensi dell'articolo 119 del decreto Rilancio, realizzati su immobili rurali ad uso abitativo posseduti o detenuti dalla società semplice che conduce il fondo e a loro assegnati sulla base di un titolo idoneo (es. verbale di assegnazione dell'immobile da parte dell'assemblea della società debitamente registrato)

Pertanto, in applicazione dei criteri sopra enunciati possono fruire del *Superbonus* i titolari dell'impresa agricola, gli altri soggetti (affittuari, conduttori, ecc.) i soci o dagli amministratori di società semplici agricole (persone fisiche) di cui all'articolo 9 del decreto legge n. 557 del 1993, nonché i dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda. I predetti soggetti possono fruire del *Superbonus* relativamente alle spese sostenute a condizione che gli interventi siano effettuati su fabbricati rurali ad uso abitativo e, pertanto, diversi dagli immobili rurali “strumentali” necessari allo svolgimento dell'attività agricola.

Comuni colpiti da eventi sismici al 160%

Commi 1-ter, 4-ter e 4-quater dell'art. 119 del DL 34/2020

«1-ter. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo di cui al comma 1 spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione»

«4-ter. I limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus di cui ai commi precedenti, sostenute entro il 30 giugno 2022, sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e di cui al decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009, n. 77, nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive»

«4-quater. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione»

8-ter. detrazione al 110% fino al 31 dicembre 2025 nei casi del co. 8-bis



La prospettiva del condominio rispetto al Superbonus

Delibere condominiali

Comma 9-bis nell'art. 119 DL 34/2020

- *«Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole»*

Modificato il Codice Civile dall'art. 63 del DL Agosto

All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, sono apportate le seguenti modificazioni:

- *a) al terzo comma, dopo le parole: «e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione» sono inserite le seguenti: «o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa»;*
- *b) dopo il quinto comma è aggiunto il seguente: «Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione»*

Cartello esposto presso il cantiere

Legge di bilancio 2021

Inserito il comma 14-bis nell'art. 119 del DL 34/2020

- *«Per gli interventi di cui al presente articolo, nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura:
“Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici”»*

Cessione/sconto e condòmini morosi

Circolare 30/E del 2020 dell'Agencia delle entrate

5.1.2 D. Un condòmino “moroso” che non paga le quote condominiali, può cedere il credito d'imposta corrispondente alle detrazioni spettanti?

R. Ai sensi del punto 3 del Provvedimento del Direttore dell'Agencia delle entrate 8 agosto 2020, 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. Il contributo sotto forma di sconto e il credito d'imposta cedibile sono pari alla detrazione spettante.

L'amministratore di condominio deve comunicare all'Agencia delle entrate le cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni esclusivamente per un ammontare proporzionato al rapporto tra quanto versato da ciascun condòmino entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento della spesa e quanto dovuto dal condòmino stesso.

Se il condòmino ha manifestato l'intenzione di cedere il credito a soggetti terzi, diversi dai fornitori, l'amministratore dovrà comunicare l'opzione per la cessione del credito solo se il condòmino ha versato al condominio quanto a lui imputato e, in caso di versamenti parziali, solo in proporzione a quanto pagato rispetto al dovuto.

Nel caso di “condòmino moroso”, pertanto, l'amministratore non dovrà comunicare nessun dato riferito allo stesso in quanto il condòmino, non avendo versato le quote condominiali, non ha diritto alla detrazione. Il recupero del credito verso il condòmino moroso, rientrando tra i rapporti di diritto privato tra condominio e condòmino, non investe profili di carattere fiscale.

Conformità urbanistica e catastale

Inserito il comma 13-ter nell'art. 119 del DL 34/2020 (art. 51, comma 3-quinquies del DL Agosto)

- 13-ter *«Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi»*

Risposta 167 del 10 marzo 2021: unità immobiliare A/3 sprovvista di certificato di agibilità/abitabilità → AdE richiama l'articolo 24, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (TU dell'edilizia): *«sono attestati mediante segnalazione certificata»* e afferma che *«esula dalle prerogative dell'interpello l'appuramento delle caratteristiche tecniche di un intervento ai fini del suo corretto inquadramento in ambito edilizio incluso l'accertamento delle condizioni previste ai fini dell'applicazione dell'articolo 24, comma 1 all'edificio oggetto della presente istanza di interpello. Detta qualificazione, inerente le opere edilizie, spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di qualificazione dell'opera edilizia e rispetto delle disposizioni urbanistiche e presuppone valutazioni di natura tecnica che non rientrano nelle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello»* MA se tecnicamente fattibile, ammessi anche i benefici fiscali

Conformità urbanistica e catastale (2)

Inserito il comma 13-ter nell'art. 119 del DL 34/2020 (art. 51, comma 3-quinquies del DL Agosto)

- 13-ter *«Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi»*

D.L. Semplificazioni 77 del 2021

- *«13 ter. Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:*
 - a) mancata presentazione della CILA;*
 - b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;*
 - c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;*
 - d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.*
- *13 quater. Fermo restando quanto previsto al comma 13-ter, resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.*
- *13 quinquies. In caso di opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018, o della normativa regionale, nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. In caso di varianti in corso d'opera, queste sono comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 24 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380»*

Art. 33, comma 2, del DL 77/2021: *«Restano in ogni caso fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione.»*

Condomini e lavori sulle aree esterne comuni

Condominio che svolga lavori in Superbonus

- *«non si ravvisano particolari motivi ostativi alla fruizione della detrazione del 50 per cento per gli interventi di manutenzione straordinaria delle aree esterne comuni sostenuti dal condominio e per la parte a lui imputata» (Risposta 248 del 14 aprile 2021)*

Interventi «trainati»

Crediti d'imposta anche per interventi energetici «trainati»

L'aliquota del 110% si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'art.14 del DL 63/2013, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficienza energetica, nonché agli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, e alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità e per le persone di età superiore a sessantacinque anni, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare (*ris. 455 del 2021: non serve che i condomini abbiano età superiore a 65 anni*), a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi principali di efficienza energetica

- Interventi sismabonus non hanno effetto «trainante» (salvo pannelli solari fotovoltaici e sistemi di accumulo)
 - SI'. **Confermato da Circolare 24/E e successive Risposte**
- SuperECObonus traina gli interventi sulle sole unità che hanno quell'elemento in comune (**Circ. 30/E/2020 par. 4.1.2.**)
- **Confermata da Circ. 24/E del 2020 e Circ. 30/E del 2020, par. 4.2.1. la ripartizione in cinque anni (o quattro)**
- Il solo riferimento all'aliquota esclude l'obbligo di sostenere le spese entro il termine di riferimento?
 - NO. DM 6 agosto 2020: Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al Superbonus, 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»* **Cfr. anche Circolare 30/E del 2020, par. 4.2.2.**
 - **Circolare 24/E 2020:** *«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».*
- Interventi «trainati» sulle sole parti comuni o anche sulle singole unità immobiliari?
 - Lavori «trainati» anche sulle singole unità immobiliari. **Confermato da Circolare 24/E**
 - Se i lavori «trainanti» sono fatti dal condominio, sui lavori «trainati» di efficienza energetica effettuati da società sulle singole unità immobiliari spetta la detrazione al 50/65% o al 110% ? (cfr. Circ. 30/E/2020 par. 2.1.6.)

Se edifici sottoposti a vincoli del codice dei beni culturali, o se gli interventi principali sono vietati da regolamenti edilizi urbanistici e ambientali, la detrazione del 110% si applica a tutti gli interventi di efficienza energetica anche se non eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi principali, fermi restando i requisiti del comma 3 (miglioramento di almeno due classi energetiche o conseguimento della classe più alta **della singola unità immobiliare come se fosse funzionalmente indipendente Circ. 30/E del 2020, par. 3.1.6.**)

Possibile realizzare «cappotto termico interno» (Audiz. Parlam. AdE 18 novembre 2020 e Circ. 30/E del 2020, par. 3.1.5.)

Crediti d'imposta anche per interventi energetici «trainati»

Sono interventi «trainati» al 110%, con espressa previsione di ripartizione in cinque anni (**e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta dall'anno 2022**), anche:

- Commi 5 e 6: interventi di 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, ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese di € 48.000 e comunque max. € 2.400/kW (ridotta in certi casi a € 1.600/kW) e interventi di installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui sopra, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di €1.000/kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo
 - «Trainati» sia da interventi energetici comma 1 che da interventi antisismici comma 4
 - Condizionati (comma 7) alla cessione al GSE dell'energia non autoconsumata e non cumulabili con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione (conversione: DM individuerà limiti e modalità)
 - € 48.000 per singola unità immobiliare (Telefisco)
 - Se l'installazione non avviene «su edifici» (ad esempio, terreni di pertinenza dell'abitazione), spetta comunque Superbonus perché si considera struttura pertinenziale all'edificio (**Risposta 171 del 10 marzo 2021**)
- Comma 8: interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, alle condizioni e nei limiti previsti dall'art. 16-ter del DL 63/2013 (**limiti ridotti da legge di bilancio 2022**)
 - «Trainati» esclusivamente da interventi energetici comma 1 (non da interventi antisismici)

Crediti d'imposta anche per interventi energetici «trainati»

Telefisco – Agenzia delle entrate Circ. 30/E del 2020 par. 4.2.6.

Con quale documento si può dimostrare che il lavoro trainato (ad esempio, i pannelli fotovoltaici, caldaia e infissi) è stato svolto tra l'inizio e la fine lavori del lavoro trainante (ad esempio, il cappotto) se il complesso dei lavori è affidato ad una unica impresa che fattura l'intero intervento con acconti e saldi? Basta un'attestazione dell'azienda?

Sì, è sufficiente l'attestazione da parte dell'impresa che ha eseguito i lavori.

Condizioni

Condizioni

Ai fini della detrazione e dell'opzione per la cessione o sconto

Asseverazione del tecnico e congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati

- **Per la congruità si fa riferimento al DM 6 agosto 2020**
 - Commissione consultiva Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici 16/03/2021: *«La Commissione ritiene che il computo metrico estimativo possa essere redatto utilizzando, di volta in volta, le voci dei due prezziari ammessi all'utilizzo, nel presupposto che il tecnico incaricato scelga sempre la voce di prezzo tecnicamente pertinente con l'effettiva lavorazione da effettuare, che può essere presente in una dei due prezziari indistintamente. Tale affermazione è suffragata anche dal fatto che il Decreto Requisiti Tecnici non prevede alla lettera "A" del punto 13 dell'allegato una specifica priorità tra i due prezziari ammessi»*
- Per gli interventi antisismici, efficacia da asseverare 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, in base alle disposizioni di cui al DM 28.2.2017 n. 58. I professionisti incaricati attestano, altresì, la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati
 - **Ris. 168 del 10 marzo 2021:** SCIA 29 aprile 2020 con «vecchio» Allegato B → attestazione di congruità delle spese da rilasciare entro il SAL o entro fine lavori
 - **Ris. 192 del 18 marzo 2021:** per titoli edilizi chiesti a partire dal 16 gennaio 2020, attestazione producibile entro inizio lavori; per titoli edilizi antecedenti, invece, attestazione da allegare alla richiesta di titolo edilizio, pena la non spettanza del superbonus
 - **Ris. 422 del 1 ottobre 2020 e Ris. 190 del 17 marzo 2021:** SISMAbonus per acquisto case antisismiche spetta anche per interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, anche se l'asseverazione di cui all'articolo 3 del D.M. n.58 del 2017 non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo. La predetta asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico. E non è strettamente necessario attestare la congruità delle spese. Ma (**Ris. 209 del 25 marzo 2021**) per procedura del 2 luglio 2019 (cioè tra il 1° maggio 2019 e il 16 gennaio 2020) era necessaria la contestualità

Audizione Agenzia Entrate 18 novembre 2020: non possibile il ravvedimento operoso per le attestazioni

Art. 121: l'opzione per la cessione o sconto può essere esercitata in relazione a ciascun SAL, ma per gli interventi 119 i SAL non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascun SAL deve riguardare almeno il 30% dell'intervento

- Conversione: l'asseverazione attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione, ed è rilasciata al termine dei lavori o per ogni SAL sulla base delle condizioni e nei limiti posti dall'art. 121
- MA scarsa utilità fiscale nella prospettiva del cessionario, Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, art. 5.1: *«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».*
- **Risposta 538 del 9 novembre 2020:** per il calcolo del 30% *«occorre fare riferimento all'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento e non all'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione»*
- **Audizione Agenzia Entrate 18 novembre 2020:** opzione cessione a SAL per tutti gli interventi richiamati art. 121

Condizioni

Ai fini della detrazione e dell'opzione della cessione o sconto

In aggiunta a quanto necessario ai fini della detrazione: Visto di conformità da professionista abilitato

- **Verifica anche la presenza di asseverazioni e attestazioni rilasciate da professionisti**

Le spese sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni richieste e per il rilascio del visto di conformità «rientrano tra le spese detraibili per gli interventi»

Sono anch'esse detraibili nella misura del 110% nei limiti complessivi previsti

Commissione consultiva Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici 16/03/2021: «*Si evidenzia che gli onorari relativi alle prestazioni professionali dovranno essere suddivisi tra i vari tipi di intervento; nel caso di appartenenza alla stessa categoria di opere (edili, impiantistiche termotecniche, impiantistiche elettriche) gli onorari corrispondenti potranno essere suddivisi proporzionalmente all'importo dei lavori dei singoli interventi*»

Audizione Agenzia Entrate 18 novembre 2020 e Circ. 30/E del 2020 par. 5.1.3.: credito cedibile a chiunque, non solo a soggetti in qualche modo collegati all'intervento

Sanzioni

I soggetti che rilasciano le asseverazioni:

- incorrono in una sanzione da Euro 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa;
- devono stipulare 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 di 500.000,00 euro.
 - *«L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137, purché questa: a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione; b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario; c) garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti. In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un 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, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile di cui alla lettera a).»*

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio (segue)

Il «peso» delle irregolarità

D.L. Semplificazioni n. 77 del 2021

Aggiunto il comma 5-bis all'art. 119:

«Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata.

Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione»

Art. 28 bis DL 27.1.2022 n. 4 (Decreto Sostegni-ter) convertito con L. 28.3.2022 n. 25

Misure di contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche

1. [...]
2. All'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) dopo il comma 13-bis è inserito il seguente:
"13-bis.1. Il tecnico abilitato che, nelle asseverazioni di cui al comma 13 e all'articolo 121, comma 1-ter, lettera b), espone informazioni false o omette di riferire informazioni rilevanti sui requisiti tecnici del progetto di intervento o sulla effettiva realizzazione dello stesso ovvero attesta falsamente la congruità delle spese è punito con la reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50.000 euro a 100.000 euro. Se il fatto è commesso al fine di conseguire un ingiusto profitto per se' o per altri la pena è aumentata";
 - b) al comma 14, le parole: "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" sono sostituite dalle seguenti: **"per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni"**.

Art. 28 bis DL 27.1.2022 n. 4 (Decreto Sostegni-ter) convertito con L. 28.3.2022 n. 25 Circolare 19/E del 27 maggio 2022

Ne deriva che il professionista può, in alternativa, stipulare un contratto di assicurazione:

- per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni (*polizza single project*);
- per la responsabilità civile che preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro specificamente destinato al rilascio delle asseverazioni o attestazioni, da integrare a cura del professionista qualora non risulti capiente rispetto al valore degli interventi sottostanti alle asseverazioni e attestazioni rilasciate (*polizza multiprogetto o a consumo*);
- specifico, ossia dedicato alla sottoscrizione di asseverazioni o attestazioni relative agli interventi rientranti nel *Superbonus*, con un 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 (*polizza multiprogetto o a consumo*).

Le disposizioni in commento si applicano con riferimento alle attestazioni e asseverazioni sottoscritte dal 26 febbraio 2022 (data di entrata in vigore del decreto Frodi).

Considerato, inoltre, che la disciplina relativa alle polizze assicurative di cui al comma 14 dell'articolo 119 non è richiamata dall'articolo 121, comma 1-ter, lettera b), relativo ai *Bonus* diversi dal *Superbonus*, si ritiene che, per questi ultimi, la stipula della polizza non sia richiesta.

Decreto prezzi del MITE

Art. 13-bis. (...) Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a), nonché ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica, da emanare entro il 9 febbraio 2022 (**Decreto 14 febbraio 2022 pubblicato in G.U. n. 63 del 16 marzo 2022**). I prezzi individuati nel decreto di cui alla lettera a) del comma 13 devono intendersi applicabili anche ai fini della lettera b) del medesimo comma e con riferimento agli interventi di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-sexies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, e di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Nelle more dell'adozione dei predetti decreti, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzi 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.

Art. 5 del Decreto: *«Il presente decreto, di cui l'Allegato A costituisce parte integrante, entra in vigore il trentesimo giorno successivo alla data della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana»*

Circolare 19/E del 27 maggio 2022: si applicano a:

- interventi per i quali è prevista la presentazione di un titolo abilitativo: se la richiesta è presentata dal 16 aprile 2022
- interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo: se iniziati successivamente al 16 aprile 2022 (autodichiarazione?)

FAQ del MITE – pubblicate 12 aprile 2022

1. Per gli interventi energetici, l'asseverazione della congruità dei costi rispetto a quanto previsto dal decreto del Ministro della transizione ecologica 14 febbraio 2022 ("Definizione dei costi massimi specifici agevolabili, per alcune tipologie di beni, nell'ambito delle detrazioni fiscali per gli edifici"; c.d. "DM costi massimi") deve essere rilasciata nei soli casi di accesso alle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura di cui all'articolo 112, comma 1, del DL 34/2020, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17/2020, o anche nei casi di fruizione diretta?

R: L'asseverazione della congruità dei costi deve essere rilasciata per tutti gli interventi energetici ammessi a beneficiare:

- i) delle detrazioni di cui al comma 2 dell'articolo 121 del DL 34/2020 che accedono alle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura, ai sensi di quanto previsto dal comma 1-ter del medesimo articolo 121;
- ii) del c.d. Superecobonus di cui all'articolo 119.

Con riferimento all'ipotesi *sub ii*), è il caso di precisare che l'asseverazione della congruità delle spese è richiesta sia nel caso di detrazione diretta del 110 per cento, sia nel caso di opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Stante il dato letterale dell'articolo 121, comma 1-ter, lettera b), del DL 34/2020, rispetto agli interventi di cui al precedente punto i), fanno eccezione le opere classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del DPR 380/2001 e del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 o della normativa regionale; per tali opere non è dunque prescritto che il tecnico abilitato asseveri la congruità delle spese. Fanno altresì eccezione, nel senso sopra indicato, gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, con l'esclusione degli interventi di cui all'articolo 1, comma 219, della Legge 160/2019 (interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968).

In ogni caso, occorre precisare che, nell'ambito dell'Ecobonus, ai sensi del combinato disposto dei punti 13.1 e 13.2 dell'Allegato A al decreto del Ministro dello sviluppo economico 6 agosto 2020 (c.d. "DM requisiti tecnici") e successive modifiche e integrazioni, per gli interventi di edilizia libera o di importo non superiore a 10.000 euro (eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, con l'esclusione degli interventi di cui all'articolo 1, comma 219, della Legge 160/2019), l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile va calcolato esclusivamente sulla base dei costi massimi specifici per tipologia di intervento di cui all'Allegato I al DM requisiti tecnici (cfr. FAQ n. 6).

FAQ del MITE – pubblicate 12 aprile 2022

2. I costi indicati in Allegato A al DM costi massimi sono riferiti solamente ai costi di fornitura dei beni o alle opere compiute? Qualora siano riferiti ai soli costi della fornitura dei beni, ci si riferisce al singolo bene indicato in tabella o all'insieme dei beni che concorrono alla realizzazione dell'intervento indicato in tabella?

R: Come indicato dall'articolo 2 del DM costi massimi, nonché dall'articolo 3 e dalla tabella dell'Allegato A, i costi ivi esposti sono riferiti all'insieme dei beni che concorrono alla realizzazione delle tipologie di intervento elencate in tabella. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, si riportano di seguito alcune casistiche:

nel caso di isolamento di pareti disperdenti, la fornitura dell'isolante termico, del sistema di ancoraggio, tutti i materiali che concorrono alla realizzazione dell'intonaco esterno di copertura dell'isolante, etc. Inoltre, per le superfici orizzontali o inclinate, la pavimentazione (non di pregio), le tegole, il controsoffitto della sola porzione isolata, etc.;

nel caso di infissi, la fornitura di infisso, telaio, controtelaio, celetto, cassonetto, tapparella, rullo avvolgibile, avvolgitore, persiane e, ove previsto, componentistica dell'impianto elettrico, etc.;

nel caso di schermature solari e/o ombreggiamenti mobili la fornitura della schermatura solare e/o ombreggiante, il sistema di montaggio e, ove previsto, la componentistica dell'impianto elettrico, etc.;

nel caso di impianti solari termici, la fornitura del pannello solare, sistema di montaggio, serbatoio di accumulo, componentistica dell'impianto idraulico e, ove previsto, dell'impianto elettrico, i sistemi di pompaggio, etc.;

nel caso di caldaie a condensazione, la fornitura della caldaia, canna fumaria e, ove previsto, sistema di termoregolazione evoluti, sistema di pompaggio, sistema di trattamento dell'acqua, componentistica dell'impianto idraulico ed elettrico, compresi serbatoi di accumulo, etc.;

nel caso di impianti con micro-cogeneratori, la fornitura del cogeneratore, canna fumaria, componentistica dell'impianto idraulico (compreso i serbatoi di accumulo), elettrico e di adduzione del combustibile, etc.;

nel caso di impianti a pompe di calore, la fornitura della pompa di calore, la componentistica comprensiva del circuito del gas frigorifero, dell'impianto idraulico o aerulico (compreso i serbatoi di accumulo), elettrico e, ove previsto, di adduzione del gas, etc.;

nel caso di impianti ibridi, quanto indicato per le caldaie a condensazione e per le pompe di calore, etc.;

nel caso di caldaie a biomasse, la fornitura della caldaia, canna fumaria, sistema di abbattimento delle emissioni in atmosfera, sistema di stoccaggio della biomassa, sistema di caricamento della biomassa e, ove previsto, sistema di termoregolazione evoluti, sistema di pompaggio, sistema di trattamento dell'acqua, componentistica dell'impianto idraulico ed elettrico, compresi serbatoi di accumulo, etc.;

nel caso di sistemi di building automation, la fornitura del sistema e la componentistica dell'impianto idraulico ed elettrico, etc.

I costi di cui alla Tabella A del DM costi massimi non comprendono l'IVA, i costi delle prestazioni professionali, i costi connessi alle opere relative all'installazione e tutti i costi della manodopera. Rientrano tra le "opere relative alla installazione" unicamente quelle relative alle opere provvisorie (compresi i ponteggi) ed alle opere connesse ai costi della sicurezza.

FAQ del MITE – pubblicate 12 aprile 2022

3. Nell'ambito del DM costi massimi, ai fini del calcolo dell'ammontare massimo delle detrazioni concedibili e della spesa massima ammissibile, come si calcolano i costi non esposti in tabella nell'Allegato A, ossia l'IVA, le prestazioni professionali, le opere relative all'installazione e la manodopera?

R: Ai fini del calcolo dell'IVA si rimanda alla normativa in materia e ai relativi atti di interpretazione e applicazione dell'Agenzia delle entrate.

Le spese professionali sono invece verificate sulla base dei massimali previsti dal decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016, recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del DLGS 50/2016.

I costi delle opere relative all'installazione e quelli della manodopera sono calcolati con riferimento ai prezzi indicati all'articolo 3, comma 4, del DM costi massimi.

FAQ del MITE – pubblicate 12 aprile 2022

4. In mancanza di una voce di costo nel prezzario, è possibile per il tecnico abilitato presentare il “nuovo prezzo”?

R: Sì, il “nuovo prezzo” deve essere predisposto in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso. In particolare, il tecnico dovrà fornire una relazione firmata da allegare all'asseverazione, che sarà pertanto oggetto di controllo ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico 6 agosto 2020 (c.d. “DM Asseverazioni”). Tale relazione dovrà indicare le modalità di determinazione delle voci di costo non comprese nei prezzari, tenendo presente che le stesse possono essere desunte da altri prezzari o essere equiparate a lavorazioni similari in essi presenti. Inoltre, si rappresenta che molti prezzari regionali forniscono indicazioni analitiche sulle modalità di determinazione dei nuovi prezzi.

FAQ del MITE – pubblicate 12 aprile 2022

5. Quale è la procedura da seguire per l'asseverazione dei costi per gli interventi rientranti nell'ambito di applicazione del DM costi massimi?

R: Ai fini della corretta definizione del perimetro di applicazione del DM costi massimi, si rimanda alla FAQ n. 1.

Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese sostenute, il comma 1-ter dell'articolo 121 del DL 34/2020 ha disposto che si attui quanto indicato dal comma 13-bis dell'articolo 119 del medesimo DL, il quale a sua volta ha previsto che si faccia riferimento:

ai prezzi individuati dal DM Requisiti tecnici, ovvero a quelli di cui all'articolo 3, comma 4, del DM costi massimi;

ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica (DM costi massimi).

Conseguentemente, il DM costi massimi ha disciplinato esclusivamente il secondo punto sopra indicato, prevedendo che "il tecnico abilitato assevera la congruità delle spese per gli interventi nel rispetto dei costi massimi specifici per tipologia di intervento di cui all'Allegato A e di cui ai commi 2 e 3". Tale previsione non ha quindi impatto sulla verifica di cui al punto 1. Pertanto, l'asseverazione della spesa sostenuta deve prevedere un doppio controllo, sia rispetto ai prezzi, sia rispetto al DM costi massimi. Il controllo rispetto ai prezzi comporterà la verifica della spesa sostenuta rispetto all'opera compiuta (fornitura e installazione); il controllo rispetto al DM costi massimi comporterà la verifica della spesa sostenuta rispetto alla sola fornitura dei beni (FAQ n. 2).

La spesa ammissibile asseverata sarà quindi pari al valore minore tra (i) quella derivante dai due controlli e (ii) la spesa sostenuta, così come riportato nella tabella seguente.

ASSEVERAZIONE DELLE SPESE SOSTENUTE				
	Controllo 1 Prezzario	Controllo 2 DM Costi massimi	Spesa sostenuta	Spesa massima ammissibile
Opera compiuta	Prezzario		Fatture	min (controllo1; controllo2; spesa sostenuta)
Costi dei beni Allegato A (fornitura)		Allegato A		
Opere relative alla installazione	Prezzario			
Manodopera per l'installazione		Prezzario		
TOTALE				

Fermi restando i limiti massimi previsti dalle specifiche discipline a cui gli interventi fanno riferimento, l'ammontare delle detrazioni concedibili e l'ammontare della spesa massima ammissibile a detrazione dovranno essere calcolati con riferimento alla totalità dei costi sostenuti, comprensivi dell'IVA, delle prestazioni professionali (cfr. FAQ n. 3) e di altri costi ammissibili dalle specifiche normative di riferimento (visto di conformità etc.). Nella tabella seguente è rappresentato uno schema di determinazione della spesa detraibile ammissibile.

SPESA DETRAIBILE AMMISSIBILE			
	Spesa di intervento	Spesa massima ammissibile per intervento	Spesa detraibile ammissibile
Spesa massima ammissibile asseverata	asseverazione spesa sostenuta	Norma primaria	min (spesa di intervento; spesa massima ammissibile)
Prestazioni professionali	min (DM 17 giugno 2016; fattura)		
Altri costi <i>Visto di conformità</i> <i>Etc.</i>	fatture		
IVA	fatture		
TOTALE			

FAQ del MITE – pubblicate 12 aprile 2022

6. Nell'ambito dell'Ecobonus, per gli interventi per i quali non è necessaria l'asseverazione della congruità delle spese è comunque necessaria la verifica della spesa sostenuta rispetto ai costi dell'Allegato A al DM costi massimi? Tale verifica è necessaria anche per gli interventi i cui beni sono ricompresi nell'Allegato A e la cui spesa complessiva è inferiore a 10.000 euro o sono in edilizia libera?

R: Secondo il punto 13.2 dell'Allegato A al DM requisiti tecnici, così come modificato dal DM costi massimi, per gli interventi di Ecobonus che non richiedono l'asseverazione delle spese sostenute (che non accedono all'opzione di cessione del credito o sconto in fattura, che accedono alle citate opzioni ma hanno un costo inferiore a 10.000 euro o sono in edilizia libera, ovvero per i quali non è necessaria l'asseverazione ai sensi dell'Allegato A del DM requisiti tecnici) è comunque necessario verificare il rispetto dei costi massimi specifici per tipologia di intervento di cui all'Allegato A. Tale verifica, per cui non è necessaria l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, concorre al calcolo della spesa massima ammissibile a cui dovranno essere aggiunti tutti gli altri costi (IVA, prestazioni professionali - solo quando applicabile - opere di installazione e manodopera). Al riguardo, rileva il valore minimo tra quello indicato nella tabella di cui all'Allegato A al DM costi massimi e quello oggetto di fattura.
Si precisa che tale verifica è limitata solamente agli interventi ammessi all'Ecobonus.

Cessione e sconto

Trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto e in credito d'imposta cedibile

Cessione della detrazione e sconto sul corrispettivo

L'art. 121 del DL 34/2020 prevede che per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 per determinati interventi, i contribuenti possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- **per il cd. "sconto sul corrispettivo"**. Si tratta di un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, *[con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari MA MODIFICHE IN CORSO]*;
- **per la cessione di un credito d'imposta di ammontare pari alla detrazione**. In questo caso, l'importo corrispondente alla detrazione spettante si trasforma in un credito d'imposta in capo al cessionario *[con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari MA MODIFICHE IN CORSO]*.
 - **Risposta 369 del 24 maggio 2021**: commissione è IVA esente; no obbligo imposta di registro

Soggetti cedenti

Le disposizioni contenute nell'art. 121 del DL 34/2020 non contengono limitazioni alla possibilità di cedere le detrazioni fiscali derivanti dai sopraelencati interventi e fanno genericamente riferimento a «soggetti»

- La possibilità dovrebbe riguardare tutti i soggetti beneficiari delle agevolazioni fiscali previste per gli interventi di riqualificazione energetica (quindi, anche i soggetti IRES possono cedere)

Sismabonus e cessione del credito ad una impresa di assicurazione

Detrazione al 90% del premio di polizze che coprono il rischio di eventi calamitosi

Trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto e in credito d'imposta cedibile

Utilizzo del credito d'imposta da parte del cessionario

Il cessionario utilizza il credito d'imposta ricevuto:

- in compensazione ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97;
- sulla base delle rate residue di detrazione non fruite;
- 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 fruita negli anni successivi;
- non può essere richiesta a rimborso.

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto.

- Grande preoccupazione per il pericolo «concorso» (**Audizione Agenzia Entrate → C.M. 180 del 1998**)
- Terzo acquirente in buona fede di credito d'imposta già oggetto di una prima cessione (**Audizione Agenzia Entrate 18 novembre 2020**)

Controllo della documentazione

Nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo, l'Agenzia delle Entrate procede alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alle detrazioni d'imposta che sono state cedute, nei termini di cui all'art. 43 del DPR 600/73 e all'art. 27 co. da 16 a 20 del DL 185/2008.

Qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti beneficiari della stessa. L'importo dovuto sarà maggiorato degli interessi di cui all'art. 20 del DPR 602/73 e delle sanzioni di cui all'art. 13 del D.Lgs. 471/97.

Il «concorso in violazione»

Circolare 30/E del 2020

5.1.9 D. Cosa si intende per “concorso in violazione” di cui all’articolo 121, comma 6, del decreto Rilancio?

R. Gli aspetti relativi alle sanzioni e alle responsabilità sono stati oggetto di chiarimento sia nella circolare n. 24/E del 2020 sia nella risposta all’interrogazione n. 5-04585 del 10 settembre 2020 presentata alla Camera dei Deputati.

In particolare, qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d’imposta, in base all’articolo 121, comma 5, decreto Rilancio, si provvede al recupero dell’importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del beneficiario della detrazione stessa, come, maggiorata degli interessi per ritardata iscrizione a ruolo, ai sensi dell’articolo 20 del d.P.R. n. 602 del 1973¹⁵, e della sanzione per omesso o tardivo versamento di cui all’articolo 13 del d.lgs. n. 471 del 1997¹⁶.

Nel caso di concorso nella violazione, oltre all’applicazione di quanto disposto dall’articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, il fornitore che ha applicato lo sconto e il cessionario del credito rispondono solidalmente con il beneficiario della somma detratta e dei relativi interessi. In altre parole, il fornitore/cessionario rispondono solidalmente:

- della sanzione (ai sensi dell’articolo 9, comma 1);
- della detrazione illegittimamente operata e dei relativi interessi (ai sensi dell’articolo 121, comma 6, del decreto Rilancio).

Come è stato precisato nella risposta all’interrogazione n. 5-04585, «*i destinatari degli esiti del controllo sono, quindi, i beneficiari della detrazione (i soggetti che sostengono le spese agevolate), ovvero anche i fornitori in solido nel caso di concorso nella violazione*».

Il «concorso in violazione» (2)

Circolare 30/E del 2020

Al di fuori dell'ipotesi di "concorso", 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»* (così il Provvedimento di attuazione del direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020, punto 7).

Nel caso di specie, per la configurabilità del concorso di persone, anche ai fini del recupero della somma detratta e degli interessi, valgono i criteri generali in materia sanzionatoria, come illustrati dalla circolare n. 180/E del 10 luglio 1998, secondo cui *«Elementi costitutivi della fattispecie concorsuale sono:*

- 1) una pluralità di soggetti agenti;*
- 2) la realizzazione di una fattispecie di reato;*
- 3) il contributo di ciascun concorrente alla realizzazione del reato;*
- 4) l'elemento soggettivo»¹⁷.*

Di seguito un esempio a maggior chiarimento.

Si ipotizzi che la spesa sostenuta sia pari a 40.000 euro, dando luogo a una detrazione pari a 44.000 euro (110% di 40.000). Si ipotizzi, inoltre, che il fornitore effettui uno sconto di 40.000 euro, in quanto lo sconto non può essere superiore al

Il «concorso in violazione» (2)

Circolare 30/E del 2020

corrispettivo dovuto maturando un credito d'imposta pari a 44.000 euro. Nella sostanza, il beneficiario della detrazione non sostiene alcun esborso.

Nel caso in cui sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, secondo quanto emerge dal Provvedimento dell'8 agosto 2020:

- a) 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. Nel caso in esame, il recupero riguarderà l'importo di 44.000 euro, oltre a sanzioni ed interessi;
- b) il fornitore o il cessionario che acquisisce il credito in "buona fede" non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta (nel nostro esempio, 44.000 euro) (cfr. circolare n. 24/E, par. 9).

Il fornitore o il cessionario risponderà solo in due casi:

- se l'Ufficio accerta il "concorso" nella violazione, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del d.lgs. n. 472 del 1997;
- per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto (ad esempio, il fornitore compensa 50.000 euro anziché 44.000 euro). Tale seconda ipotesi, in realtà, non riguarda tanto la fruizione dei *Superbonus* quanto il corretto utilizzo di crediti d'imposta in compensazione.

Decreto-legge 9 agosto 2022, n. 115, in via di conversione in legge

Art. 33-ter. (Semplificazioni in materia di cessione dei crediti ai sensi dell'articolo 121, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77)

1. All'articolo 14 del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91, dopo il comma 1-bis sono inseriti i seguenti:

1-bis.1. All'articolo 121, comma 6, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, dopo le parole «in presenza di concorso nella violazione» sono aggiunte le seguenti: «**con dolo o colpa grave**». Le disposizioni introdotte dal presente comma si applicano esclusivamente ai crediti per i quali sono stati acquisiti, nel rispetto delle previsioni di legge, i visti di conformità, le asseverazioni e le attestazioni di cui all'articolo 119 e di cui all'articolo 121, comma 1-ter del citato decreto-legge n. 34 del 2020.

1-bis.2. Per i crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sorti prima dell'introduzione degli obblighi di acquisizione dei visti di conformità, delle asseverazioni e delle attestazioni di cui al comma 1-ter del medesimo articolo 121, il cedente, a condizione che sia un soggetto diverso da banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385, da società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero da imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, e che coincida con il fornitore, acquisisce, ora per allora, ai fini della limitazione a favore del cessionario della responsabilità in solido di cui al comma 6 del predetto articolo 121 ai soli casi di dolo e colpa grave, la documentazione di cui al citato comma 1-ter”.

Art. 1, comma 30, Legge 30.12.2021 n. 234

Art. 122-bis del D.L. 34/2020

1. L'Agenzia delle entrate, entro cinque giorni lavorativi dall'invio della comunicazione dell'avvenuta cessione del credito, può sospendere, per un periodo non superiore a trenta giorni, gli effetti delle comunicazioni delle cessioni, anche successive alla prima, e delle opzioni inviate alla stessa Agenzia ai sensi degli articoli 121 e 122 che presentano profili di rischio, ai fini del relativo controllo preventivo. I profili di rischio sono individuati utilizzando criteri relativi alla diversa tipologia dei crediti ceduti e riferiti:

a) alla coerenza e alla regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;

b) ai dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni a cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;

c) ad analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma.

2. Se all'esito del controllo risultano confermati i rischi di cui al comma 1, la comunicazione si considera non effettuata e l'esito del controllo è comunicato al soggetto che ha trasmesso la comunicazione. Se, invece, i rischi non risultano confermati, ovvero decorso il periodo di sospensione degli effetti della comunicazione di cui al comma 1, la comunicazione produce gli effetti previsti dalle disposizioni di riferimento.

3. Fermi restando gli ordinari poteri di controllo, l'Amministrazione finanziaria procede in ogni caso al controllo nei termini di legge di tutti i crediti relativi alle cessioni per le quali la comunicazione si considera non avvenuta ai sensi del comma 2.

4. I soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, che intervengono nelle cessioni comunicate ai sensi degli articoli 121 e 122 del presente decreto, non procedono all'acquisizione del credito in tutti i casi in cui ricorrono i presupposti di cui agli articoli 35 e 42 del predetto decreto legislativo n. 231 del 2007, fermi restando gli obblighi ivi previsti.

5. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate [Prov. Agenzia delle Entrate 1.12.2021 n. 340450] sono stabiliti criteri, modalità e termini per l'attuazione, anche progressiva, delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2.

Art. 28 DL 27.1.2022 n. 4 convertito con L. 28.3.2022 n. 25

1-bis. Al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 121:

1) al comma 1, la lettera a) è sostituita dalla seguente: « 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, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, **senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, di società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero di imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209**, ferma restando l'applicazione dell'articolo 122-bis, comma 4, del presente decreto, per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima »;

2) al comma 1, la lettera b) è sostituita dalla seguente: « b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, **senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, di società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero di imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209**, ferma restando l'applicazione dell'articolo 122-bis, comma 4, del presente decreto, per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima »;

3) dopo il comma 1-ter è inserito il seguente: « 1-quater. I crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui al comma 1, lettere a) e b), non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate effettuata con le modalità previste dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate di cui al comma 7. A tal fine, al credito è attribuito un codice identificativo univoco da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni, secondo le modalità previste dal provvedimento di cui al primo periodo. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022 »;

b) all'articolo 122, comma 1, dopo le parole: « altri intermediari finanziari » sono aggiunte le seguenti: « , **senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, di società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero di imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209**, ferma restando l'applicazione dell'articolo 122-bis, comma 4, del presente decreto, per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima ».

Ulteriore cessione introdotta dall'art. 29-bis del decreto Energia solo per crediti derivanti da prime comunicazioni post 1° maggio 2022

Art. 28 DL 27.1.2022 n. 4 convertito con L. 28.3.2022 n. 25 (segue)

2. I crediti che alla data del 7 febbraio 2022 sono stati precedentemente oggetto di una delle opzioni di cui al comma 1 dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, ovvero dell'opzione di cui al comma 1 dell'articolo 122 del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020, **possono costituire oggetto esclusivamente di una ulteriore cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, nei termini ivi previsti.**

- Proroga al 17 febbraio 2022 per motivi tecnici

- **Circolare 19/E del 27 maggio 2022:** questa norma si applica a crediti ceduti con comunicazione trasmessa entro il 16 febbraio 2022 e concede una cessione «*jolly*» e consente comunque di fare due ulteriori cessioni a soggetti «qualificati» (!)

3. Sono nulli:

a) i contratti di cessione conclusi in violazione delle disposizioni di cui all'articolo 121, comma 1, del decreto-legge n. 34 del 2020, come modificato dal comma 1-bis, lettera a), del presente articolo;

b) i contratti di cessione conclusi in violazione delle disposizioni di cui all'articolo 122, comma 1, del decreto-legge n. 34 del 2020, come modificato dal comma 1-bis, lettera b), del presente articolo;

c) i contratti di cessione conclusi in violazione delle disposizioni di cui al comma 2.

Circolare 19/E del 27 maggio 2022

Evento	Tipo	Ulteriori cessioni
Prime cessioni o sconti	Prime cessioni o sconti comunicati entro il 16 febbraio 2022	I crediti possono essere ceduti 1 volta a chiunque (<i>jolly</i>) + 2 volte a soggetti “qualificati”
	Prime cessioni comunicate dal 17 febbraio 2022	I crediti possono essere ceduti soltanto 2 volte a soggetti “qualificati”
	Sconti comunicati dal 17 febbraio 2022	I crediti possono essere ceduti 1 volta a chiunque (<i>jolly</i>) + 2 volte a soggetti “qualificati”
Cessioni successive	Cessioni successive alla prima comunicate entro il 16 febbraio 2022	I crediti possono essere ceduti 1 volta a chiunque (<i>jolly</i>) + 2 volte a soggetti “qualificati”
	Cessioni successive alla prima comunicate entro il 16 febbraio 2022 e cessione <i>jolly</i> comunicata dal 17 febbraio 2022	I crediti possono essere ceduti soltanto 2 volte a soggetti “qualificati”

Divieto di cessione «frazionata» (per prime comunicazioni dal 1° maggio 2022) – Circolare 19/E del 27 maggio 2022

Inoltre, l'articolo 28 del decreto Sostegni-*ter*, riproducendo l'articolo 1, comma 2, del decreto Frodi, ha inserito nell'articolo 121 del d.l. n. 34 del 2020 il comma 1-*quater*, secondo cui i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla «*prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate*», effettuata con le modalità previste dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 3 febbraio 2022, prot. n. 35873, commentato nel paragrafo 5. Il citato comma 1-*quater* prevede, altresì, che al credito ceduto è attribuito un codice identificativo univoco - distinto per rate annuali, in modo tale che il medesimo possa essere “tracciato” - da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni, secondo le modalità previste con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate.

Ne deriva che:

- in caso di (prima) comunicazione dell'opzione per la cessione, il credito può essere ceduto parzialmente solo in tale sede, mentre non può essere ulteriormente frazionato nelle successive cessioni;
- in caso di (prima) comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura, il credito non può essere successivamente ceduto parzialmente.

Al riguardo, si precisa che il divieto di cessione parziale non impedisce, dopo la prima comunicazione di esercizio dell'opzione, di cedere le singole rate annuali di cui il credito si compone, ma solo di effettuare cessioni parziali dell'ammontare delle rate stesse, inibendone quindi un loro frazionamento.

dell'intervento medesimo. In tali casi, il credito d'imposta che scaturisce dai singoli SAL e dal saldo ha vita autonoma ed è cedibile separatamente, anche a soggetti diversi, senza configurare una cessione parziale del credito rispetto alla totalità dei lavori eseguiti, fermo restando quanto affermato in merito al divieto di frazionamento delle successive cessioni delle singole rate annuali.

Art. 28-ter DL 27.1.2022 n. 4 convertito con L. 28.3.2022 n. 25

1. L'utilizzo dei crediti d'imposta di cui agli articoli 121 e 122 del decreto-legge n. 34 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77 del 2020, nel caso in cui tali crediti siano oggetto di sequestro disposto dall'autorità giudiziaria, può avvenire, una volta cessati gli effetti del provvedimento di sequestro, entro i termini di cui agli articoli 121, comma 3, e 122, comma 3, del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020, **aumentati di un periodo pari alla durata del sequestro medesimo**, fermo restando il rispetto del limite annuale di utilizzo dei predetti crediti d'imposta previsto dalle richiamate disposizioni. Per la medesima durata, restano fermi gli ordinari poteri di controllo esercitabili dall'Amministrazione finanziaria nei confronti dei soggetti che hanno esercitato le opzioni di cui agli articoli 121 e 122 del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020.
2. L'Agenzia delle entrate effettua il monitoraggio sull'utilizzo del credito d'imposta nei casi di cui al comma 1 e comunica i relativi dati al Ministero dell'economia e delle finanze ai fini di quanto previsto dall'articolo 17, comma 13, della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

Art. 28-quater DL 27.1.2022 n. 4 convertito con L. 28.3.2022 n. 25

1. Al fine di assicurare una formazione adeguata in materia di salute e sicurezza, nonché di incrementare i livelli di sicurezza nei luoghi di lavoro, tenuto conto degli istituti definiti in sede di contrattazione collettiva, all'articolo 1 della legge 30 dicembre 2021, n. 234, dopo il comma 43 è inserito il seguente:

"43-bis. Per i lavori edili di cui all'allegato X al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, di importo superiore a 70.000 euro, i benefici previsti dagli articoli 119, 119-ter, 120 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nonché quelli previsti dall'articolo 16, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, dall'articolo 1, comma 12, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, e dall'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, possono essere riconosciuti solo se nell'atto di affidamento dei lavori è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i **contratti collettivi del settore edile**, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale ai sensi dell'articolo 51 del decreto legislativo 15 giugno 2015, n. 81. **Il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori, deve essere riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori.** I soggetti indicati all'articolo 3, comma 3, lettere a) e b), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e i responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, per rilasciare, ove previsto, il **visto di conformità**, ai sensi dell'articolo 35 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, verificano anche che il contratto collettivo applicato sia indicato nell'atto di affidamento dei lavori e riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori. L'Agenzia delle entrate, per la verifica dell'indicazione del contratto collettivo applicato negli atti di affidamento dei lavori e nelle fatture, può avvalersi dell'Ispettorato nazionale del lavoro, dell'INPS e delle Casse edili. Le amministrazioni e gli enti coinvolti provvedono alle previste attività di verifica con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente".

2. Il comma 43-bis dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2021, n. 234, come introdotto dal comma 1 del presente articolo, acquista efficacia **dal 27 maggio 2022 e si applica ai lavori edili ivi indicati avviati successivamente a tale data.**

**Art. 28-quater DL 27.1.2022 n. 4 convertito con
L. 28.3.2022 n. 25
Circolare 19/E del 27 maggio 2022**

all'esecuzione dei lavori». L'articolo 23-bis del decreto Ucraina ha modificato il comma 43-bis, stabilendo che tale previsione si riferisce alle opere, intese in senso ampio e non solo ai lavori edili⁴³ il cui importo risulti complessivamente superiore a 70.000 euro, fermo restando che l'obbligo di applicazione dei contratti collettivi di settore è riferito esclusivamente ai soli lavori edili.

Tale modifica normativa ha, quindi, ampliato la portata applicativa del comma 43-bis, in quanto l'adempimento ivi previsto, ai fini del riconoscimento dei benefici di cui agli articoli 119, 119-ter, 120 e 121 del d.l. n. 34 del 2020, interessa un maggior numero di interventi, atteso che il limite dimensionale deve essere parametrato al valore dell'“opera” complessiva e non più soltanto alla parte di lavori edili.

Art. 28-quater DL 27.1.2022 n. 4 convertito con L. 28.3.2022 n. 25 Circolare 19/E del 27 maggio 2022 (segue)

Tale obbligo deve essere rispettato anche nel caso in cui il contratto di affidamento dei lavori sia stipulato per il tramite di un *general contractor* ovvero nel caso in cui i lavori edili siano oggetto di *sub* appalto. In tali casi, nel contratto di affidamento stipulato con un *general contractor*, o con soggetti che si riservano di affidare i lavori in appalto, devono essere indicati i contratti collettivi che potranno essere applicati dalle imprese alle quali vengono affidati i lavori edili e, nei successivi contratti stipulati con tali soggetti e nelle relative fatture, dovrà, poi, essere indicato il contratto effettivamente applicato.

Si osserva inoltre che i commissionari dei lavori edili interessati dalla disciplina sono unicamente quelli che, in relazione all'esecuzione degli interventi agevolati, si sono avvalsi di lavoratori dipendenti. La norma, infatti, riferendosi a «*datori di lavoro*», esclude dall'applicazione della disciplina gli interventi eseguiti, senza l'impiego di dipendenti, da imprenditori individuali, anche avvalendosi di collaboratori familiari, ovvero da soci di società di persone o di capitali che prestano la propria opera lavorativa nell'attività non in qualità di lavoratori dipendenti⁴⁵.

**Art. 28-quater DL 27.1.2022 n. 4 convertito con
L. 28.3.2022 n. 25
Circolare 19/E del 27 maggio 2022 (segue)**

Più in particolare, per quanto attiene alla verifica della congruità della manodopera impiegata, va richiamato l'obbligo per il committente, pubblico o privato, di richiedere all'impresa affidataria l'attestazione di congruità prima di procedere al saldo finale dei lavori, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 4 del citato d.m. n. 143 del 2021.

Il citato comma 43-*bis* stabilisce, altresì, che il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori, deve essere riportato anche nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori stessi.

La mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori - comunque obbligatoria ai sensi del richiamato comma 43-*bis* - non comporta tuttavia il mancato riconoscimento dei benefici fiscali, purché tale indicazione sia presente nell'atto di affidamento.

Comunicazione all'Agenzia delle Entrate

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	<input type="text"/>
Telefono	<input type="text"/>
E-mail	<input type="text"/>
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO (da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)	
Codice fiscale	<input type="text"/>
Codice carica	<input type="text"/>
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) <input type="text"/>

CONDOMINIO (da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)	
Codice fiscale del condominio	<input type="text"/>
Condominio Minimo	<input type="text"/>
Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato	<input type="text"/>
E-mail	<input type="text"/>
Firma	<input type="text"/>

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato	
Codice fiscale dell'incaricato	<input type="text"/>
Data dell'impegno	<input type="text"/>
Firma dell'incaricato	<input type="text"/>

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.	<input type="text"/>
Codice fiscale del C.A.F.	<input type="text"/>
Codice fiscale del professionista	<input type="text"/>
Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista	<input type="text"/>

ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA	
Codice identificativo ENEA	<input type="text"/>
Polizza assicurativa	<input type="text"/>

ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO	
Codice identificativo dell'asseverazione	<input type="text"/>
Codice fiscale del professionista	<input type="text"/>
Polizza assicurativa	<input type="text"/>

Comunicazione inviata dal beneficiario della detrazione o dall'amministratore di condominio

MA per il Superbonus deve essere inviata tramite l'intermediario che rilascia il visto di conformità

Comunicazione inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per cui viene esercitata l'opzione (prorogato al 15 aprile 2021 per le spese 2020)

Nella sezione «Condominio» codice fiscale del condominio o campo «Condominio minimo» (1 se con amministratore, 2 se senza amministratore); e codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato

Visto di conformità e conferme delle asseverazioni esistenti e della polizza

QUADRO A - INTERVENTO

Tipologia di intervento	Intervento Superbonus	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
				,00		
Stato di avanzamento dei lavori	Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione		1° anno di sostenimento della spesa			

Codice identificato dell'intervento

Casella «Intervento Superbonus» solo per gli interventi trainati

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

Codice Comune	Tipologia immobile (T/U)	Sezione Urbana/ Comune catastale
Foglio	Particella	Subalterno
	/	

Casella «Immobile con restrizioni edilizie»

QUADRO C - OPZIONE

SEZIONE I - BENEFICIARIO

TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)

A CONTRIBUTO 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	

N. unità condominio da compilare solo se intervento su parti comuni

Gestione dei SAL

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			,00	,00
2			,00	,00
3			,00	,00
4			,00	,00

Dati identificativi (dubbi sul caso del condominio)

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			,00	
2			,00	
3			,00	
4			,00	

CODICE INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERVENTO	INTERVENTO SUPERBONUS
INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI O SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO		
	INTERVENTI TRAINANTI SUPERBONUS	
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	
	INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA	
3	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente	
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 ≥ classe A	X
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ 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
	INTERVENTI ANTISISMICI IN ZONA SISMICA 1, 2 E 3	
13	Intervento antisismico	X
14	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore	X
15	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore	X
	ALTRI INTERVENTI	
16	Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia	X (solo per lo comparto energetico)
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
INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO		
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)	
25	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a due classi di rischio inferiori)	
INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI		
26	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore)	X
27	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiori)	X

**Check list Agenzia delle entrate per il visto di conformità
Circolare 30/E del 2020, par. 6.8.**

**Check list ODCEC per il visto di conformità
SuperECObonus e SuperSISMAbonus**

francesco.avella@studioavella.it

