

CONVEGNO

SUPERBONUS 110%

COSA PREVEDE, COME SI APPLICA
E QUALI SONO I VANTAGGI

6 NOVEMBRE 2020

presso
MECI IN DIGITAL

dott. Antonio Moglia

**AMARE COMO È
RISTRUTTURARE COMO
RISPARMIANDO**

- * SUPERBONUS CONDOMINI E PRIVATI
- * SCONTO IN FATTURA
- * CESSIONE DEL CREDITO



www.ristrutturarecomo.it | info: 800.978.500

Che cos'è

agevolazione prevista dal [Decreto Rilancio](#) che **eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. [Sismabonus](#)) e di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. [Ecobonus](#)).

Tra le novità introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di **sconto dai fornitori** dei beni o servizi o, in alternativa, per la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante. Si necessita di **visto di conformità** e di **asseverazione tecnica**

Sintesi

Spetta per interventi:

- **su parti comuni di edifici**
- **single unità familiari e pertinenze**
- **su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, all'interno di edifici plurifamiliari**

ad esclusione di unità immobiliari: A1, A8 ed A9

Per interventi Trainanti:

- **isolamento termico**
- **sostituzione degli impianti**
- **interventi antisismici**

e Trainati perché realizzati congiuntamente:

- **efficientamento energetico**
- **installazione ricarica veicoli elettrici**
- **installazione impianti fotovoltaici e di sistemi di accumulo**

Spetta anche alle **single unità immobiliari e loro pertinenze** (solo per interventi trainati)

E' COMULABILE CON LE ALTRE AGEVOLAZIONI

Riferimenti normativi

Provvedimenti

- Norma: **artt.119 e 121 del DL 34/2020** c.d. Decreto Rilancio – DL 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020
- Chiarimenti applicativi ed operativi: **circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020** dell' Agenzia delle Entrate
- Modello ed istruzioni per cessione credito/sconto in fattura: **Provvedimento dell'8 agosto 2020 n. 283847** dell' Agenzia delle Entrate
- Requisiti tecnici - Decreto Mise (con Mef + Ma + Mit) del 6 agosto 2020
- Modello di asseverazione - Decreto Mise del 3 agosto 2020
- Requisiti tecnici sismici – Decreto Mit n. 329 del 6 agosto 2020

Riferimenti legislativi

Guide divulgative

- “Superbonus 110%: la Guida dell' Agenzia delle Entrate” - ID n. 41148 del 27 luglio 2020

Faq

Sito Agenzia Entrate

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110%25>

Sito ENEA

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/vademecum.html>

Sito ANCE

<http://www.ance.it/>

A chi interessa

Si applica agli interventi effettuati da:

- **condomini**;
- **persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione** – possessore/detentore/familiare convivente/promissario acquirente e per **un numero massimo di due unità immobiliari** salvo **gli interventi sulle parti comuni dell'edificio**;
- **istituti autonomi case popolari** (IACP) ed enti aventi le medesime finalità sociali di tali istituti;
- **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** solo su immobili posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- **Enti del Terzo Settore (Onlus, OV, APS)**;
- **associazioni e società sportive dilettantistiche**, sui lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Nota bene – spetta anche ai soggetti IRES per interventi trainanti su parti comuni condominiali di condomini prevalentemente residenziali

Condomini

- l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista (si fa riferimento ai «condomìni» e non alle “parti comuni”), definizione:

“è una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile”.

Nota bene - per questo 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 tra più soggetti.**

- rientra anche il c.d. “condominio minimo”, senza obbligo di nomina dell'amministratore, di un codice fiscale e l'istituzione del regolamento di condominio.
- Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in **ragione dei millesimi di proprietà.**

Persone fisiche

- Le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni. Il Legislatore ha precisato che la fruizione riguarda unità immobiliari non riconducibili ai cd. "beni relativi all'impresa" o a quelli strumentali per l'esercizio di impresa/professione.

Nota bene - spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, **qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico"** diversi da quelli strumentali, patrimoniali e merce.

Nota bene - i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni **possono fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio**, anche se immobili strumentali, patrimoniali e merce .

- Le persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su **massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.**

Gli interventi agevolabili

Il Superbonus spetta a fronte di spese per:

1° - interventi principali o “trainanti”

- isolamento termico sull'involucro - sulle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio. I materiali isolanti devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio del mare 11 ottobre 2017
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, raffrescamento o fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari
- riduzione del rischio sismico (Sismabonus)

II° - interventi “trainati”

se eseguiti congiuntamente ad almeno uno di quelli trainanti, purché consistano in opere di:

- efficientamento energetico (Ecobonus), nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento;
- installazione delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici;
- installazione di impianti solari fotovoltaici e di accumulo.

Nota bene - il requisito dell'attuazione congiunta dell'intervento con uno “trainante” è **soddisfatto 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”**.

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

Gli interventi agevolabili - Limiti di spesa

Come da tabelle contenute nella Guida dell' Agenzia delle Entrate:

..... omissis

Tabella n. 3

EDIFICI CONDOMINIALI: LA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI COMBINATI ANTISISMICI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (in vigore dal 2018)	
PERCENTUALI di detrazione	80% se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore 85% se a seguito degli interventi effettuati si passa a due classi di rischio
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
RIPARTIZIONE della detrazione	10 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none">• gli interventi devono essere effettuati su edifici condominiali che si trovano nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3• i lavori devono essere finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica
ATTENZIONE: queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste	

Tabella n. 4

INTERVENTI AMMESSI AL SUPERBONUS	
Tipo di intervento	spesa massima
interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.	<p>Euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti</p> <p>Euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;</p> <p>Euro 30.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.</p>



SUPERBONUS 110%

interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari.

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

interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013 a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o con impianti a biomassa con classe di qualità 5 stelle individuata dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n.186, Tale ultimo intervento è ammesso al Superbonus solo nel caso di sostituzione di preesistenti impianti a biomassa.

euro 30.000



SUPERBONUS 110%

interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei precedenti interventi e che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta

limiti di spesa previsti per ciascun intervento

interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 eseguiti su edifici sottoposti a vincoli, anche non realizzati congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, a condizione che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta

limiti di spesa previsti per ciascun intervento

interventi di riduzione del rischio sismico (art. 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* del decreto- legge n. 63 del 2013). In caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-*bis*), del TUIR, spetta nella misura del 90 per cento.

limiti di spesa previsti per ciascun intervento



SUPERBONUS 110%

<p>Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a dell'impianto solare fotovoltaico eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti o di riduzione del rischio sismico precedentemente elencati.</p>	<p>euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del DPR n. 380 del 2001 il limite di spesa è ridotto ad euro 1.600</p>
	<p>per ogni kW di potenza nominale</p>
<p>Installazione, contestuale o successiva all'installazione di impianti solari fotovoltaici, di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati</p>	<p>euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo, nel limite complessivo di spesa di euro 48.000 e, comunque, di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto.</p>
<p>l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sopra indicati</p>	<p>euro 3.000</p>

Gli interventi agevolabili - Immobile sottoposto a vincoli

Se l'edificio è sottoposto:

- ad uno dei vincoli previsto:
 - dal codice dei beni culturali
 - del paesaggio

- o gli interventi trainanti sono vietati da regolamenti:
 - edilizi,
 - urbanistici
 - e ambientali

Nota bene - Il Superbonus si applica in ogni caso agli interventi trainati dovendo rispettare comunque il miglioramento di due classi energetiche oppure il conseguimento di quella più alta ove non possibile.

Gli interventi agevolabili - Su quali immobili

In entrambi i casi, quindi interventi trainanti e trainati, gli interventi devono essere realizzati:

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

Nota bene - Sono escluse dall'agevolazione le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **A1 (abitazioni di tipo signorile)**, **A8 (abitazioni in ville)** e **A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici)**.

Edificio unifamiliare

si intende un'unica unità immobiliare:

- di proprietà esclusiva,
- 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*),
- che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno (*disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva*),
- destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari

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.

Nota bene - l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di **accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente**, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

Gli interventi agevolabili - Tipologia del condominio

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che, per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio:

- **se l'edificio condominiale è prevalentemente residenziale**, il Superbonus spetta anche ai proprietari o detentori di unità immobiliari non residenziali, qualora abbiano sostenuto le spese per gli interventi sulle parti comuni;
- **se l'edificio condominiale non è prevalentemente residenziale**, il Superbonus spetta soltanto ai proprietari o detentori di unità immobiliari residenziali che hanno sostenuto le spese per gli interventi sulle parti comuni.

Gli interventi agevolabili - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi devono riguardare:

- edifici “esistenti”
- spetta anche a fronte di interventi di “ristrutturazione edilizia” ai sensi dell’art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 anche in caso di demolizione e ricostruzione

Gli interventi agevolabili - Spese ammesse

La detrazione spetta per tutte le spese sostenute per interventi effettivamente realizzati.

Inoltre, **spetta anche per alcune spese “accessorie”**, si tratta, in particolare, delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse (perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione) o di costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ponteggi, smaltimento rifiuti, tosap, diritti per titoli abilitativi).

Sono detraibili nella misura del 110%, nei limiti previsti per ciascun intervento, **anche le spese per il rilascio del visto di conformità, nonché delle attestazioni e asseverazioni.**

Gli interventi agevolabili - Requisiti di accesso

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

- **rispettare i requisiti previsti dal Decreto del Mise del 6 agosto 2020;**
- **assicurare nel complesso il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale, unifamiliare o della singola unità immobiliare funzionalmente indipendente oppure il raggiungimento della classe energetica più alta se l'edificio si trova nella penultima classe energetica.**

Nota bene – il miglioramento delle due classi può avvenire anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.

Il miglioramento della classe energetica deve essere dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato in forma di dichiarazione asseverata.

Gli interventi agevolabili - Cumulabilità tra i bonus edilizi

Nell'ipotesi di esecuzione di interventi edilizi astrattamente agevolabili sia con il Superbonus (come interventi trainanti), sia con le ordinarie detrazioni ad oggi in vigore, l'interessato può beneficiare, per le spese sostenute, di una sola delle citate agevolazioni, nel rispetto degli adempimenti previsti per il bonus scelto.

Diversamente, qualora vengano eseguiti interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili (ad esempio, cappotto termico ammesso al Superbonus e rifacimento dell'impianto idraulico, rientrante nell'ambito applicativo del Bonus Casa), sono ammessi entrambi i benefici fiscali, **a condizione che siano tenute distinte le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specifici previsti per ciascuna detrazione.**

Quali vantaggi

La detrazione spetta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e si **applica alle spese sostenute, per “interventi trainanti” e “trainati”, tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.**

Nota bene - per le persone fisiche il momento di imputazione delle spese segue il **criterio di cassa, rilevando la data del pagamento**, mentre per le imprese si applica il **criterio di competenza** (per gli interventi sulle parti comuni condominiali).

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

Quali vantaggi - Modalità di utilizzo della detrazione 1/2

Il Superbonus 110% può essere fruito mediante una delle seguenti modalità:

- utilizzo diretto in dichiarazione dei redditi;
- o in alternativa esercitando una specifica opzione
- sconto in fattura ai fornitori;
- cessione del credito corrispondente alla detrazione di imposta.

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

Nota bene - nel caso in cui **più soggetti sostengano spese** per interventi realizzati sul medesimo immobile, ciascuno potrà decidere la modalità di utilizzo che preferisce, indipendentemente dalle scelte degli altri.

Quali vantaggi - Modalità di utilizzo della detrazione 2/2

Nota bene – il credito ricevuto può essere a sua volta riceduto

Nota bene – l'opzione può anche essere esercitata (sempre con riferimento alle spese sostenute nel 2020 e 2021) anche sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Esempio: si può scegliere di usufruire delle prime due rate e di cedere il restante credito

Una volta esercitata è irrevocabile

Nota bene - se il credito d'imposta non è usufruito nell'anno non può più essere usufruito perché non può essere chiesto a rimborso

Quali vantaggi – Estensione dell'opzione sconto / cessione

Le modalità alternative dello sconto in fattura e della cessione del credito possono essere utilizzate **esclusivamente con riferimento agli interventi di:**

- **recupero del patrimonio edilizio**, di cui all'art. 16-bis, co. 1, lett. a) e b), del TUIR; si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici
- **efficienza energetica**, di cui all'art. 14 del DL n. 63/2013 (quali, ad esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi), nonché gli **interventi di efficienza energetica che danno diritto al Superbonus**;
- **adozione di misure antisismiche** (Sismabonus), di cui all'art. 16 del DL n. 63/2013;
- **recupero o restauro della facciata degli edifici** (c.d. “Bonus Facciate”);
- **installazione di impianti fotovoltaici**, di cui all'art. 16-bis, co. 1, lett. h), del TUIR;
- **installazione di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici.**

Quali vantaggi – Acquisizione visto / asseverazione

Per esercitare l'opzione, oltre agli adempimenti ordinariamente previsti per ottenere le detrazioni, il contribuente deve acquisire anche

- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF
- l'**asseverazione tecnica** relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, che certifichi **il rispetto dei requisiti tecnici necessari** ai fini delle agevolazioni fiscali e la **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Quali vantaggi - Modalità di esercizio dell'opzione: regole

(Provvedimento n. 283847 dell'8 agosto 2020, ha approvato il Modello di comunicazione, con le relative istruzioni).

- E' effettuato in via telematica, direttamente dal beneficiario utilizzando l'apposito modello, **da inviare a decorrere dal 15 ottobre 2020 entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese agevolabili.**
- Nel modello dovranno essere indicati i dati del soggetto che trasmette la comunicazione (beneficiario, intermediario, amministratore di condominio, soggetto che appone il visto), l'opzione esercitata, la tipologia di intervento effettuato, l'ammontare della spesa sostenuta e del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto, i dati identificativi dell'immobile oggetto dell'intervento e i dati dei beneficiari e dei cessionari/fornitori.
- Nella sezione riservata a chi appone il visto di conformità, da compilare solo in caso di Superbonus, vanno indicati anche i dati identificativi delle asseverazioni previste per gli interventi ecobonus e sismabonus.
- Per gli interventi che richiedono l'invio dell'**asseverazione all'ENEA**, la comunicazione può essere inviata a decorrere **dal 5° giorno lavorativo** successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione del documento.

Quali vantaggi - Modalità di esercizio dell'opzione: chi la invia

La comunicazione è inviata relativamente a:

- **interventi eseguiti sulle unità immobiliari**, è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Per **gli interventi che danno diritto al Superbonus del 110% è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità**;
- **interventi sulle parti comuni degli edifici**, è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Per gli interventi che danno diritto al Superbonus del 110% è inviata dal soggetto che rilascia il visto di conformità, oppure dall'amministratore del condominio, direttamente o avvalendosi di un intermediario;
- agli **interventi sulle parti comuni degli edifici, nel caso di condominio minimo**, va inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato, anche tramite l'ausilio di un intermediario abilitato.

Quali vantaggi - Modalità di esercizio dell'opzione: procedura

Una volta inviata la comunicazione, l'Agenzia delle Entrate rilascia entro 5 giorni una ricevuta di presa in carico oppure di scarto della richiesta, con le relative motivazioni. Tale ricevuta verrà messa a disposizione del soggetto richiedente nella propria area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

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

Nota bene - può utilizzarsi solo dal 1° gennaio dell'anno successivo

Adempimenti necessari ai fini del Superbonus

- Il pagamento delle spese da parte delle persone fisiche per l'esecuzione degli interventi, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, deve essere effettuato **mediante bonifico bancario o postale**, in cui siano indicati:
 - causale del versamento;
 - codice fiscale del beneficiario della detrazione;
 - numero di partita IVA o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.
- In aggiunta, i contribuenti devono acquisire:
 - **ai fini dell'opzione, il visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus. Il visto di conformità è rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati;

- **ai fini del Superbonus e dell'opzione, l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e della congruità delle spese sostenute.**
- In particolare, per gli interventi di efficientamento energetico una copia dell'asseverazione è trasmessa in via telematica all'ENEA, mentre per gli interventi antisismici l'asseverazione è depositata presso lo sportello unico per l'edilizia competente per territorio.

Documentazione da conservare

- Il contribuente deve conservare le **fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute** per la realizzazione degli interventi e, limitatamente alle persone fisiche, la ricevuta del bonifico bancario, ovvero del bonifico postale, attraverso il quale è stato effettuato il pagamento.
- Se i lavori sono effettuati dal **detentore dell'immobile**, va altresì acquisita la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori.
- Nel caso in cui gli interventi sono effettuati su **parti comuni degli edifici** va, altresì, acquisita copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Tale documentazione può essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio. È necessario, altresì, conservare una copia dell'asseverazione trasmessa all'ENEA per gli interventi di efficientamento energetico, nonché, per gli interventi antisismici, una copia dell'asseverazione depositata presso lo sportello unico competente.

Controlli

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

Nota bene - se soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia delle entrate viene rilevato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione, il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede **non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta.**

- Qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante **nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione**, maggiorato degli interessi e delle sanzioni.
- Il recupero dell'importo della detrazione non spettante è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario fermo restando, in presenza di **concorso nella violazione**, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari.